

## 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 山 川 七 星

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 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
	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 6月 3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 5月 25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月 29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 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 さいたま市西区大字指扇字新屋敷

地 番 810番16

地 目 田

地 積 280平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共 有 者 A 持分4分の1

共 有 者 B 持分4分の3

2 所 在 さいたま市西区大字指扇字新屋敷

地 番 810番10

地 目 田

地 積 5.52平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共 有 者 A 持分4分の1

共 有 者 B 持分4分の3



## 物件明細書

令和 8年 3月31日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山川 七星

---

---

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】

- ・本件共有者らが占有している。
- ・駐車場として使用されている。使用者ら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1, 2】

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 さいたま市西区大字指扇字新屋敷

地 番 810番16

地 目 田

地 積 280平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共 有 者 A 持分4分の1

共 有 者 B 持分4分の3

2 所 在 さいたま市西区大字指扇字新屋敷

地 番 810番10

地 目 田

地 積 5.52平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共 有 者 A 持分4分の1

共 有 者 B 持分4分の3



令和7年(ケ)第 263号  
令和8年 2月13日受理  
令和8年 3月 6日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関田 暁彦

(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 さいたま市西区大字指扇字新屋敷  
地 番 810番16  
地 目 田  
地 積 280平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 さいたま市西区大字指扇字新屋敷  
地 番 810番10  
地 目 田  
地 積 5.52平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3





占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画1 ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R1・10・1 ----- 自R7・10・1 至R9・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6, 500円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画2 ----- A B (共有者ら)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画3 ----- A B (共有者ら)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画5 ----- A B (共有者ら)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画6 ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・9・3 ----- 自R7・9・3 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6, 500円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画7 ----- E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R1・10・1 ----- 自R7・10・1 至R9・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6, 500円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画8 ----- AB (共有者ら)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画9 ----- AB (共有者ら)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画10 ----- F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H23・12・31 自R7・12・31 至R9・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6, 500円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画11 ----- G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・11・15 自R3・11・15 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6, 500円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 6, 500円	契約書無
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画12 ----- AB (共有者ら)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画13 ----- G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・11・15 自R3・11・15 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6, 500円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 6, 500円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画14 ----- H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・10・15 ----- 自R7・10・1 至R9・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6, 500円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

- |      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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
■ B (相手方・共有者)	<p>1 目的土地は、私と、私の弟である申立人Aとが、共有しています。</p> <p>2 親から相続した物件であり、境界問題や、その他土地利用に支障をきたすような事情は、把握していません。</p> <p>3 目的土地は、月極駐車場として使用しています。</p> <p>(1) 駐車区画は、全部で13区画あります。</p> <p>(2) 現在契約がある区画は、1番・6番・7番・10番・11番・13番・14番の7区画です。</p> <p>① 1番区画は、Cさんが使っています。</p> <p>② 6番区画は、Dさんが使っています。</p> <p>③ 7番区画は、Eさんが使っています。以前、Eさんは8番区画も使っていましたが、解約済みです。</p> <p>④ 10番区画は、Fさんが使っています。</p> <p>⑤ 11番区画と13番区画は、Gさんが使っています。最初Gさんは13番区画のみ借りていたのですが、後から11番区画も追加しました。11番区画を追加した際の契約書は、作成していません。</p> <p>⑥ 14番区画は、Hさんが使っています。</p> <p>(3) 契約書写しを提出します。全て最初に取り交わした契約書だと思いますが、親から引き継いだものなので、詳細はわかりません。更新の契約書は交わしていません。同条件で更新しています。</p> <p>(4) 賃料は、亡父Iの預金口座に入金されています。一部私名義の口座に入ってきている賃料もあります。</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

## 執行官の意見

- 目的物件の現地調査、関係人の陳述、関係人提出の回答書及び契約書等を総合勘案し、占有関係については、2枚目3枚目のとおり報告する。

なお、A（申立人・共有者）に対して占有照会書を郵送したところ、以下の文書回答があった。

目的物件の使用者 : 所有者以外の人（契約書はないと思う）

目的物件の利用状況 : 駐車場

境界問題の有無 : 有るかどうかわからない

土壌汚染・地盤沈下・その他土地利用に支障を来す事情の有無 : 有るかどうかわからない

地中埋設物等の有無 : 有るかどうかわからない

(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
R8年2月20日 (金) 10:40-10:50	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影
R8年2月25日 (水) 15:00-15:10	郵便	A (申立人・共有者), B (相手方・共有者) らに対し, 占有照会書を郵送
R8年3月2日 (月) 16:00-16:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影 (評価人同行)
R8年3月3日 (火) 9:00-9:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請・目的物件を所在地とする建物登記の有無を調査 (該当無し)
R8年3月5日 (木) 10:30-10:50	当庁	B (相手方・共有者) から, 占有関係等について電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。 <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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

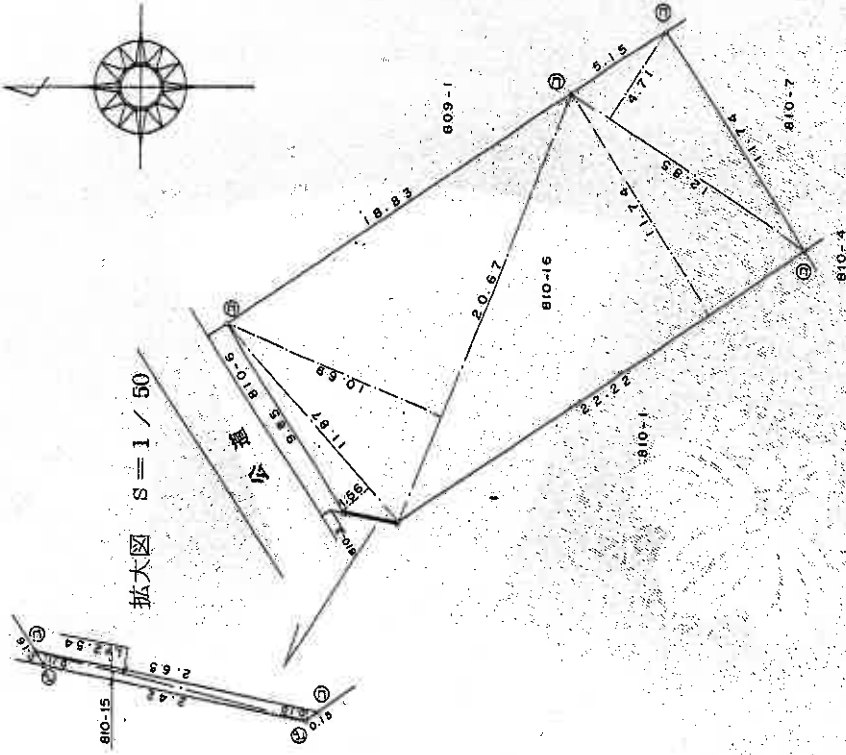
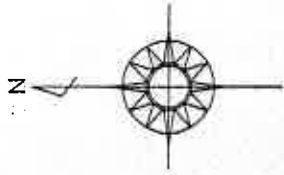
( 8 枚目)



0229493

地番 810-15, 810-16  
土地の所在 さいたま市南区 大字 指扇字 新屋敷  
810番15は809番3に合筆

地積測量図 S61.12.24



地番	底辺	高さ	積面積
810-15	2.65	0.10	0.265000
	2.54	0.11	0.279400
			0.544400
		積面積	0.2722000
		地積	0.27 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
810-16	11.67	1.56	18.517200
	20.67	10.69	220.962300
	22.22	11.74	260.862800
	12.85	4.71	60.523500
		積面積	560.865800
		地積	280.4329000
		地積	280.43 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
810-6			9.2149000
			9.21 m <sup>2</sup>

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	①	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	コンクリート積	②	アラスチック杭		
③	金網	③	金網		
④	金網	④	金網		

作製者

申請人

縮尺

1/250

(本図は原本を70%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管轄)

令和7年9月26日 東京法務局

登記官

(10枚目)

0229490

809-3, 810-9-10

86/12.24  
地積測量図

810-8-9, 10-8

地番

土地の所在  
さいたま市西区  
大字指扇字新屋敷

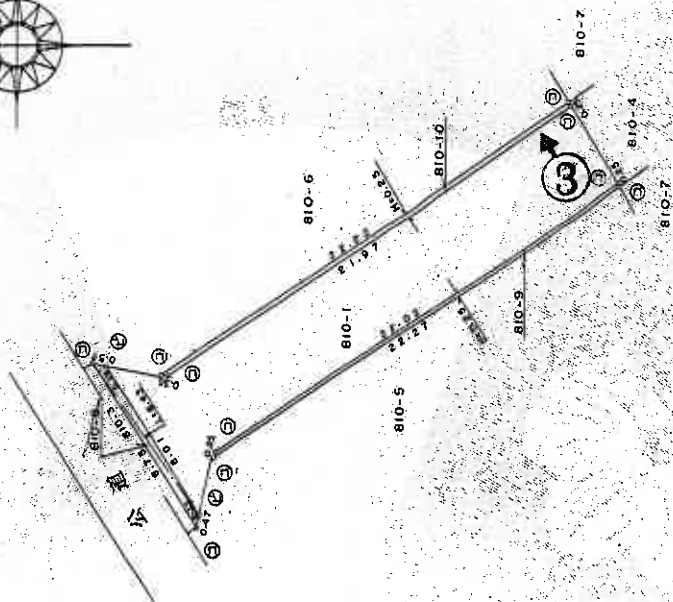
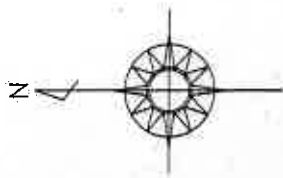
810番8は809番3に合筆

No.	区画	高さ	積面積
810-8	区画	0.39	2,887,500
	積面積		3,287,700
	積面積		6,175,200
			3,087,600
			1.08 m <sup>2</sup>

No.	区画	高さ	積面積
810-9	区画	0.25	5,567,500
	積面積		5,505,000
	積面積		11,072,500
			5,536,250
			5.53 m <sup>2</sup>

No.	区画	高さ	積面積
810-10	区画	0.25	5,492,500
	積面積		5,555,000
	積面積		11,047,500
			5,523,750
			5.52 m <sup>2</sup>

地番	合計面積	残地
109-17	41,476,000	95,022,4000
		95.02 m <sup>2</sup>



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	アラスチック杭	①	境界線の種類
②	コンクリート杭	②	金属杭	②	境界線の種類
③	金属杭	③		③	境界線の種類

作製者

申請人

縮尺 1/250

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。

(さいたま市地方法務局管轄)

令和7年9月26日

東京法務局

登記官

(11枚目)



①



②



③

(12枚目)

令和7年(ケ)第263号  
令和8年3月2日 現地調査  
令和8年3月12日 評価

さいたま地方裁判所

# 評価書

不動産鑑定士  
評価人 清岡 明

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市西区大字指扇字新屋敷  
地 番 810番16  
地 目 田  
地 積 280平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 さいたま市西区大字指扇字新屋敷  
地 番 810番10  
地 目 田  
地 積 5.52平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3



## 第1 評価額

評 価 額	
金 26,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 25,610,000円
物件2 (土地)	金 500,000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き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 地 地 地 地 有 共 積 有 者	別紙物件目録記載のとおり	地目；雑種地
2	所 在 地 地 地 地 地 有 共 積 有 者	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		
1・2	現況の利用は、雑種地であるが、潜在的には宅地であり宅地としての評価である。		

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・2(宅地)

位置・交通	J R川越線「指扇」駅南東方1,400m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	大規模団地に隣接する一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	絶対高さ10m
画地条件	地積 形状 地勢	285.52㎡(登記数量) ほぼ長方形 氾濫平野、ほぼ平坦である。
接面道路の状況	南西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北東約3.9m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	土地共有者が貸し駐車場として使用し占有している。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	なし ※接面市道に埋設管あり。 なし ※接面市道に埋設管あり。 なし ※接面市道に埋設管あり。  ※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	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1・2は、現在、貸駐車場として利用されている。地目農地であるが、農業委員会に転用許可について確認したところ非農地との回答であった。地目変更は農業委員会から「非農地証明書」を得る必要がある。手続き等の詳細は、さいたま市農業委員会にて要確認。</li> <li>物件2は現況駐車場部分には含まれておらず、ブロック塀の外で等高から0.5m位置し、現況は、道路の一部の様に見える。ただ、市役所で確認すると道路後退部分には当たらず宅地として利用可能。</li> <li>北西側市道は、北西側隅切り部分付近が4m未満になっており道路後退が必要となる可能性があるが僅少で減価の要因としなかった。</li> <li>貸駐車場の賃貸状況は、次葉「駐車場占有等の状況一覧」のとおり</li> </ul>	

## 駐車場占有等の状況一覧

区画番号	占有者	占有状況	占有始期	契約期間	月額賃料 (円)	敷金・ 保証金 (円)	特記事項
区画1	賃借人：C	駐車場	R1.10.1	R7.10.1～ R9.9.30	6,500	なし	賃借権 合意更新
区画2	空区画（貸主：AB）	駐車場	-	-	-	-	-
区画3	空区画（貸主：AB）	駐車場	-	-	-	-	-
区画5	空区画（貸主：AB）	駐車場	-	-	-	-	-
区画6	賃借人：D	駐車場	R2.9.3	R7.9.3～	6,500	なし	賃借権 合意更新
区画7	賃借人：E	駐車場	R1.10.1	R7.10.1～ R9.9.30	6,500	なし	賃借権 合意更新
区画8	空区画（貸主：AB）	駐車場	-	-	-	-	-
区画9	空区画（貸主：AB）	駐車場	-	-	-	-	-
区画10	賃借人：F	駐車場	H23.12.31	R7.12.31～ R9.12.31	6,500	なし	賃借権 合意更新
区画11	賃借人：G	駐車場	R3.11.15	R3.11.15～	6,500	6,500	賃借権 合意更新 契約書無
区画12	空区画（貸主：AB）	駐車場	-	-	-	-	-
区画13	賃借人：G	駐車場	R3.11.15	R3.11.15～	6,500	6,500	賃借権
区画14	賃借人：H	駐車場	H29.10.15	R7.10.1～ R9.9.30	6,500	なし	賃借権 合意更新

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1・2(市街化区域内の農地)

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
1	125,000	1.045	280.00	36,580,000
2	125,000		5.52	720,000
合計			285.52	37,300,000

※ 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)

公示地価格(さいたま西-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 125,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.9}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{101} & \div & 125,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

・方位 +1.5

◇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:101 交通・接近条件:99 環境条件:101 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.01 \times 0.99 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.01$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。

北西角地+4.5%

### 2 評価額の判定

前記により求めた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	基礎となる価格 ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	36,580,000	1.00	1.00	0.70	25,610,000
2	720,000	1.00	1.00	0.70	500,000
一括価格(合計)					26,110,000

イ. 占有減価修正：なし

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。

## 第6 参考価格資料

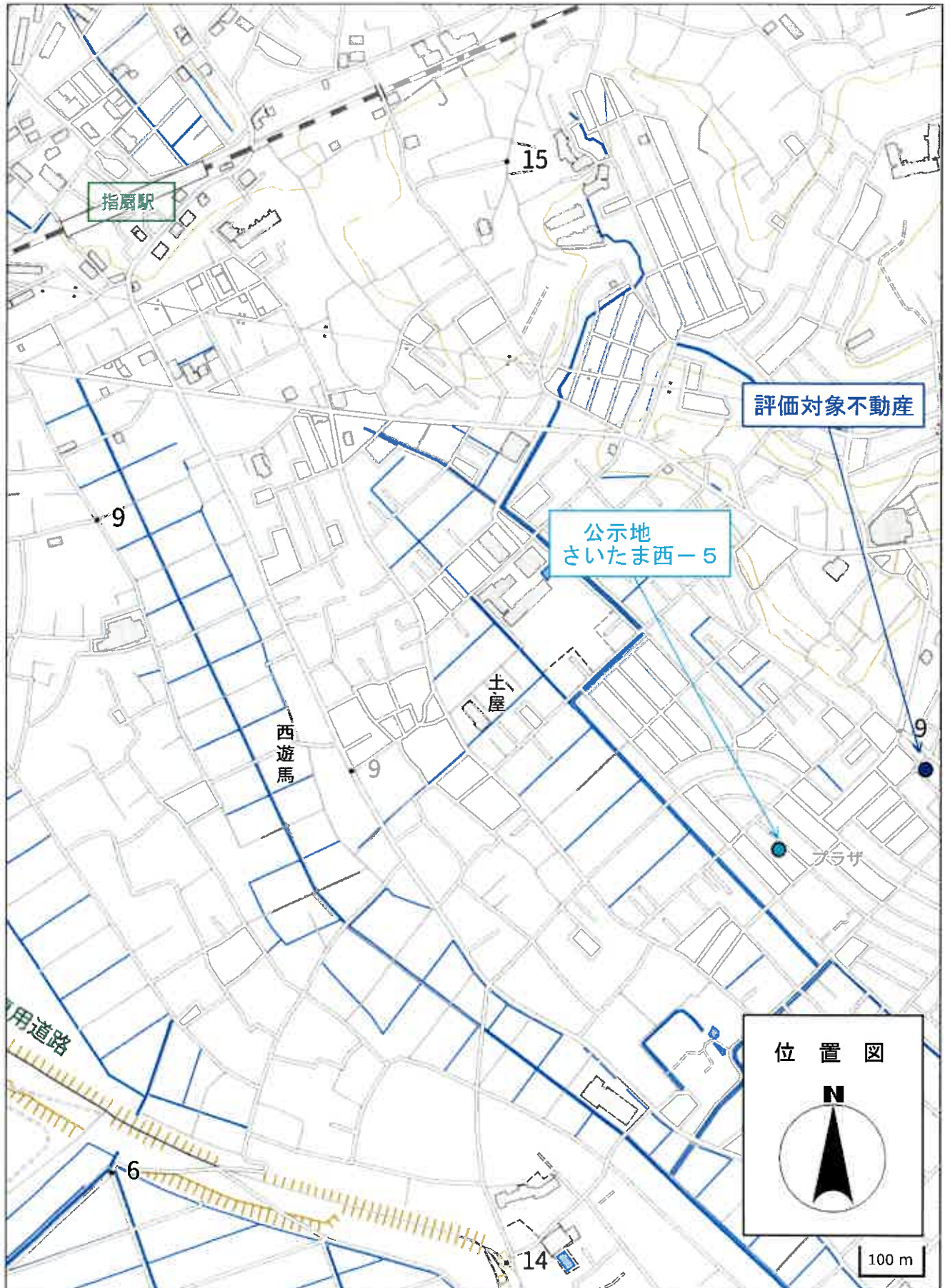
公 示 地 価 格	格：(さいたま西-5)
所 在	在：埼玉県さいたま市西区プラザ417番22 「プラザ23-5」
価 格	格：125,000円/m <sup>2</sup>
位 置	置：JR川越線「指扇」駅約1600m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和7年1月1日
地 積	積：188m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路：北東4.5m市道
用 途 指 定 等	等：第一種低層住居専用地域、準防火地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	要：大規模で区画整然とした環境の良い住宅地域

## 第6 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 仮名一覧表

以下余白

# 地理院地図 Vector



地理院地図  
Vector





登記年月日：昭和61年12月24日

0229493

地番 810-15, 810-16  
 土地の所在 埼玉県赤松市 指扇字新屋敷  
 810番15は809番3に合筆

地積測量図

地番 810-15

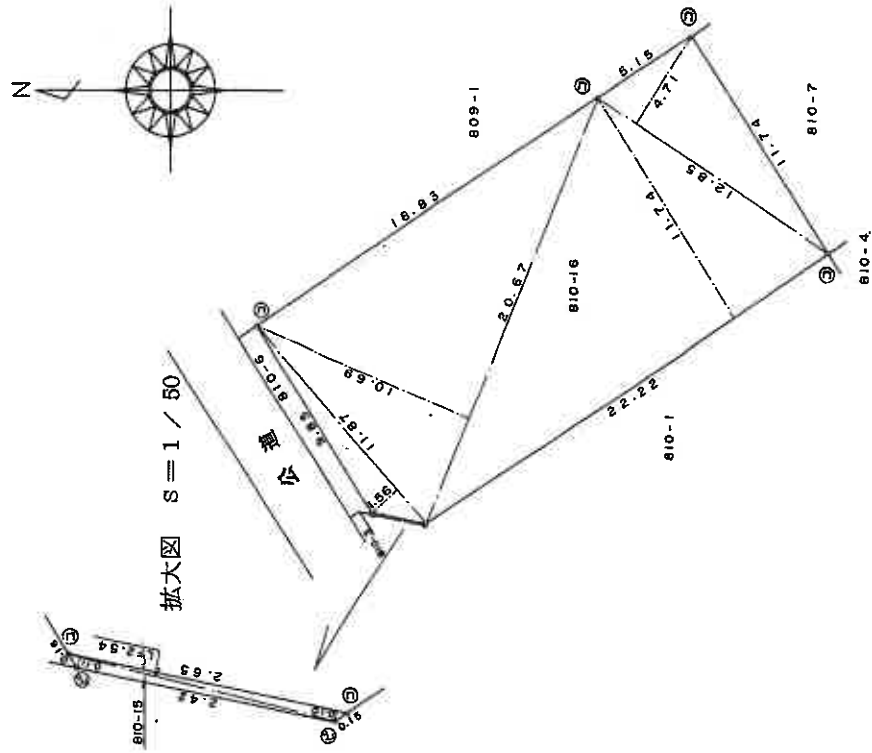
NO.	底辺	高さ	積面積
1	2.65	0.10	0.265000
2	2.54	0.11	0.279400
3			0.544400
4			0.372000
5			0.57 m <sup>2</sup>

地番 810-16

NO.	底辺	高さ	積面積
1	11.87	1.56	18.517200
2	20.67	10.69	220.962300
3	22.22	11.74	260.842500
4	12.85	4.71	60.523500
5			560.845800
6			280.432000

地番 810-6

面積	合計面積	積率
289.92	289.7051000	9.214000
		9.21 m <sup>2</sup>



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	①	アラスナツク杭		
②	コンクリート杭	②	金属杭		
③	金属鉄	③	測 印		

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 昭和61年12月17日作製

(埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

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。  
 (さいたま市地方自治局管理)

令和7年9月26日 東京法務局

登記官

0229490

809-3, 810-9-10, 861.12.24  
積測量図

地番 810-9-9, -10, -8  
土地の所在 さひだま市入字指扇字新屋敷

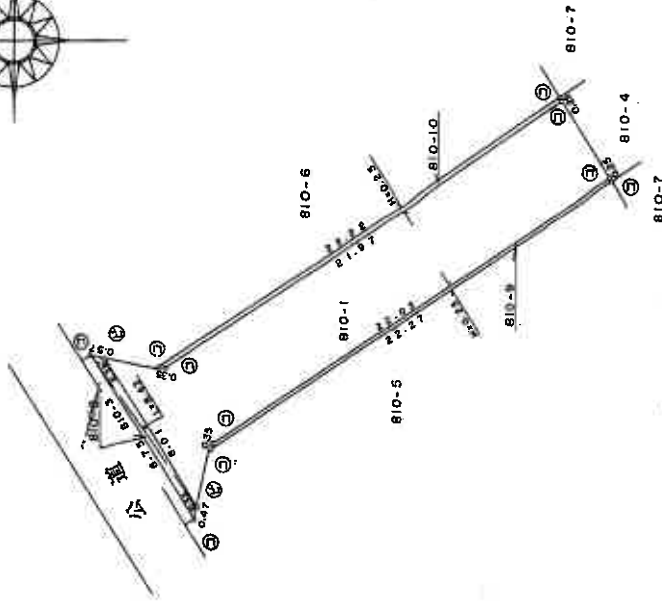
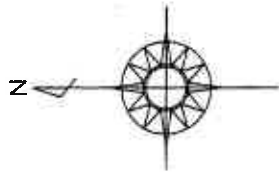
810番8は809番3に合筆

地番	No.	区画	高さ	積面積
810-8				
		区画	0.43	2,887,500
		積面積	8.75	3,287,700
		積面積	0.37	6,175,200
		積面積		3,087,600
		積面積		3,087,600

地番	No.	区画	高さ	積面積
810-9				
		区画	0.25	5,567,500
		積面積	22.27	5,505,000
		積面積	0.25	1,072,500
		積面積		5,532,500
		積面積		5,532,500

地番	No.	区画	高さ	積面積
810-10				
		区画	0.25	5,492,500
		積面積	22.97	5,555,000
		積面積	0.25	11,047,500
		積面積		5,527,500
		積面積		5,527,500

地番	No.	区画	高さ	積面積
810-7				
		積面積	0.10	95,022,400
		積面積	14.1476000	95,022,400
		積面積		95,022,400



凡例	記号	境界線の種類	配分	境界線の種類
①	石	コンクリート杭	②	アラスチック杭
③	金	金属杭	④	金
⑤	金	金属杭	⑥	金

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 61年12月17日作製

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま市地方自治局管轄)

令和7年9月26日 さいたま市地方自治局

登記官

農委調第2696号  
令和8年3月3日

さいたま地方裁判所第3民事部  
裁判官 森 大輔 様

さいたま市農業委員会  
会長

農地等の現況について（回答）

令和8年2月20日付け令和7年（ケ）第263号で御照会のありました標記の件について、別紙のとおり回答いたします。

(別紙)

所在	さいたま市西区大字指扇字新屋敷 810番16 さいたま市西区大字指扇字新屋敷 810番10
1 照会の土地の現況が農地等であるかどうか。	非農地
2 転用許可がなされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名。	許可・届出歴なし
3 転用許可がされていないときは、その旨	転用許可がされていない
4 3の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無。	原状回復命令の見込みなし
5 その他参考事項	