

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 2月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月11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 8年 3月25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 8年 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



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	26,970,000 21,576,000		5,394,000	384,229	54,889



物 件 目 録

- 1 所 在 志木市幸町四丁目
地 番 3445番10
地 目 雑種地
地 積 277平方メートル
共有者 A 持分277分の244



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 7 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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

【物件番号 1】

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 A 及び売却対象外の共有持分を有する B 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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 志木市幸町四丁目
地 番 3 4 4 5 番 1 0
地 目 雑種地
地 積 2 7 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 7 分の 2 4 4



令和 7年(ヌ)第 106号
令和 7年 9月 2日受理
令和 7年10月14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 志木市幸町四丁目
地 番 3 4 4 5 番 1 0
地 目 雑種地
地 積 2 7 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 7 分の 2 4 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	埼玉県志木市幸町四丁目6番7号付近				
土地	物件1				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	1 本件土地の北側、東側、南側の各角地付近には境界を示す杭などは存在しなかったが、共有者A（債務者）が同各角地付近を指示したので、その指示した同各角地付近にそれぞれ各写真に示した印（白紙）を置いて概測したところ、公簿上の地積とほぼ同一であったが、正確には関係者立会いのもと測量を要すると思料される。 同土地の西側の角地付近には大きな石が多数存在し、同債務者が同角地付近を指示することはできなかった。 2 同土地は月極駐車場として使用されており、同土地に駐車できる自動車の台数は約12台である。 3 同土地は関係人の陳述のとおり共有者間で共有物分割の判決が出ているようであるが、分割の登記をしていないので、本件において主張することはできない。同Aに対し、同判決の写しを送付するよう依頼したが、送付は無い。 4 同土地上には写真③のとおり電柱及び看板が存在する。 以上				
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
■ 共有者 A (債務者)	1 本件土地は私と私の兄である共有者 B が月極駐車場として賃貸して使用しています。同駐車場の 1 か月 1 台の賃料は、月額 8,000 円です。 2 同土地は私と共有者 B との間の共有物分割訴訟において、令和 6 年 7 月 29 日、同土地を分割する判決が出ており、同判決は確定していますが、分割の登記をしていません。 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

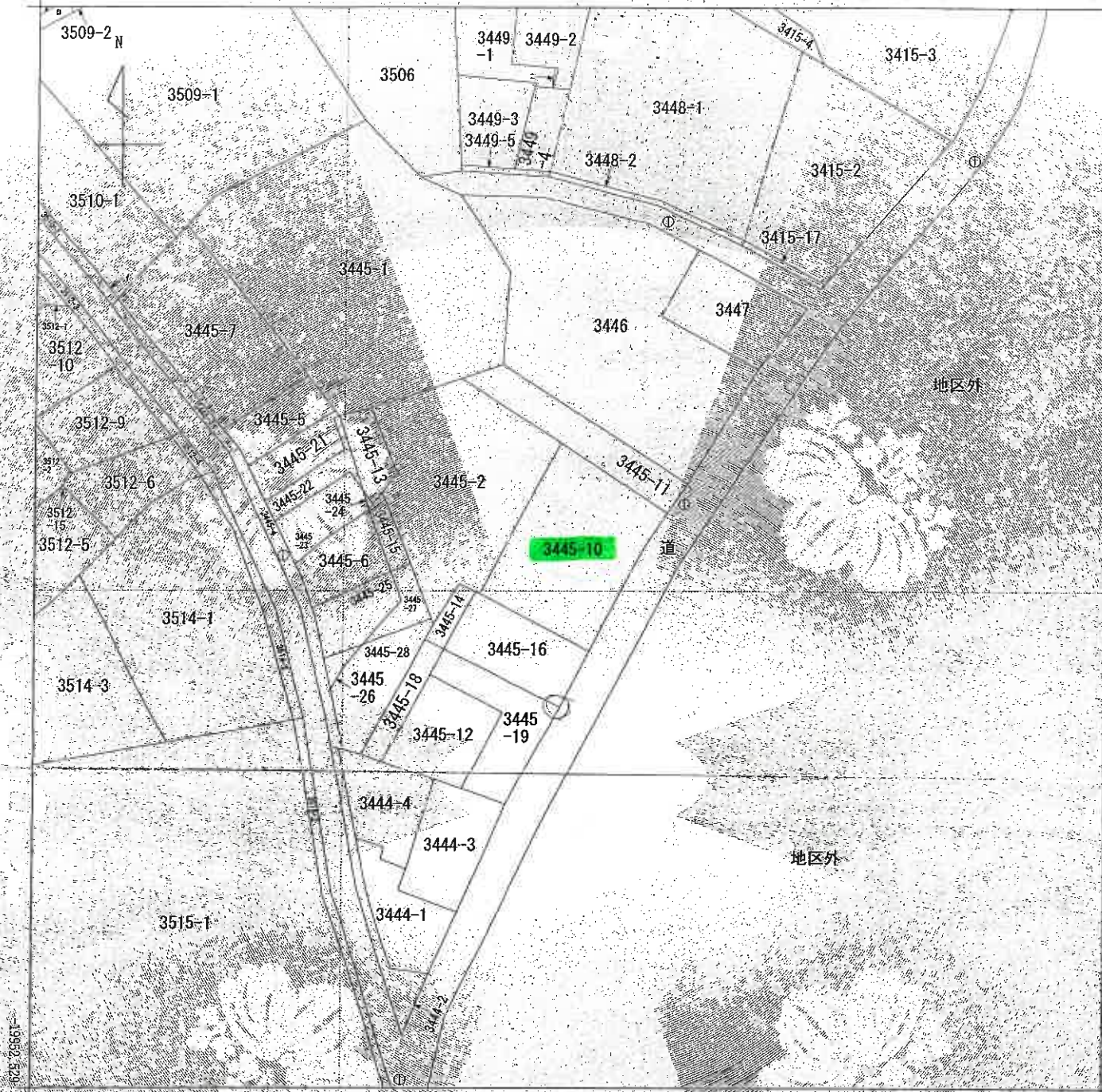
- 本件土地内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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
7年9月4日(木) 11:40-12:10	目的物件所在地	目的物件特定、不在であった共有者A(債務者)宅へ 現況調査協力依頼文書投函
7年9月8日(月) 10:05-10:10	電話	上記Aと現況調査日時調整
7年9月9日(火) 14:05-14:15	法務局(志木出張所)	本件土地の地積測量図取得
7年9月17日(水) 9:55-11:10	目的物件所在地	上記A立会いのもと立入調査、写真撮影、評価人同行
7年9月17日(水) 16:50-17:00	郵便	上記Aに対する判決写し送付依頼文書作成、送付
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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-24528.402 (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(fouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	志木市幸町四丁目				地番	3445番10			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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志木出張所管轄)

令和7年8月1日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M85180

登記官

(1/1)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年11月24日

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。
令和7年9月9日 さいたま地方広務局幸町4丁目

(7 枚目)

登記官

請求番号：8-1

0207151



求積算式

$$\begin{aligned} 3445-16 \\ (5.69 + 8.80) \times 18.64 &= 270.0936 \\ (5.25 + 2.51) \times 22.05 &= 171.8840 \\ \text{相面積} &= 441.9776 \\ \text{持分面積} &= 220.9888 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3445-10 (積地計算)
 $498.6345 \text{ m}^2 - 220.9888 \text{ m}^2 = 277.6457 \text{ m}^2$

申請人	持分498分の90
	持分498分の262
	持分498分の66
	持分498分の80

凡例	① 地籍調査区画番号	② 地籍調査区画名称	③ 地籍調査区画面積	④ 地籍調査区画形状	⑤ 地籍調査区画用途	⑥ 地籍調査区画所有者	⑦ 地籍調査区画備考
例	10000000000000000000	埼玉県幸町4丁目	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000

製作者

土地家屋調査士 さいたま市幸町4丁目 平成5年11月10日(作製)

(埼玉県土地家屋調査士会印)

申請人

後記記載の通り

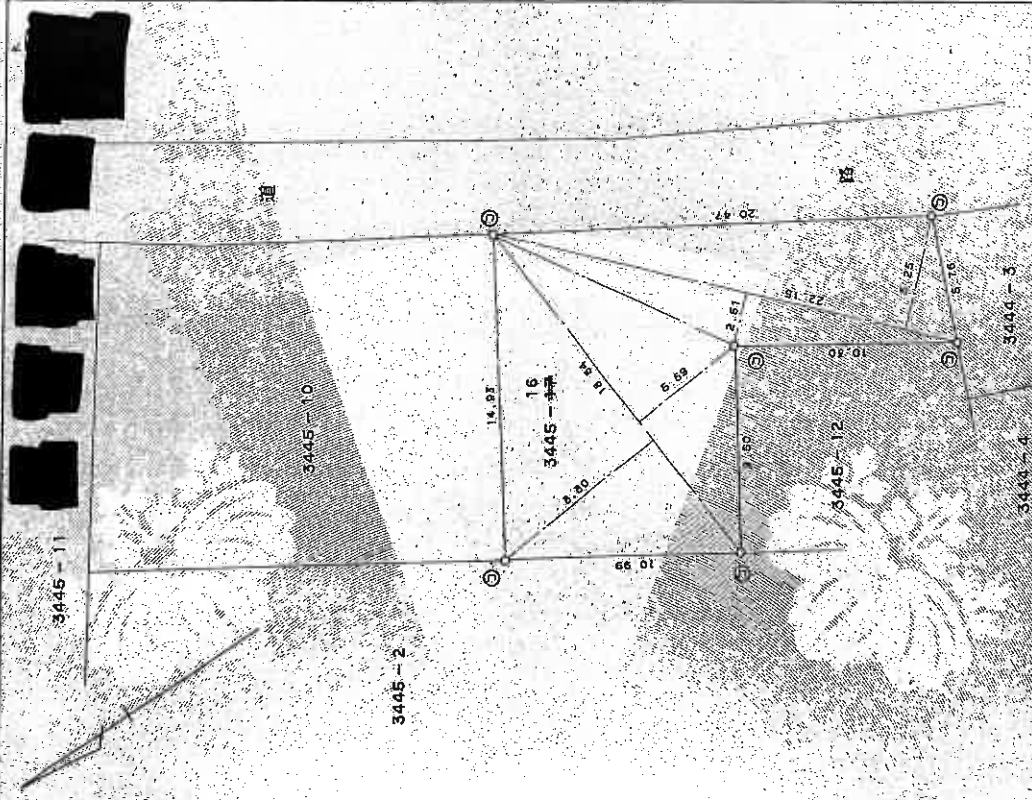
縮尺

1/250

地積測量図

地番 3445-16

土地の所在 さいたま市幸町4丁目

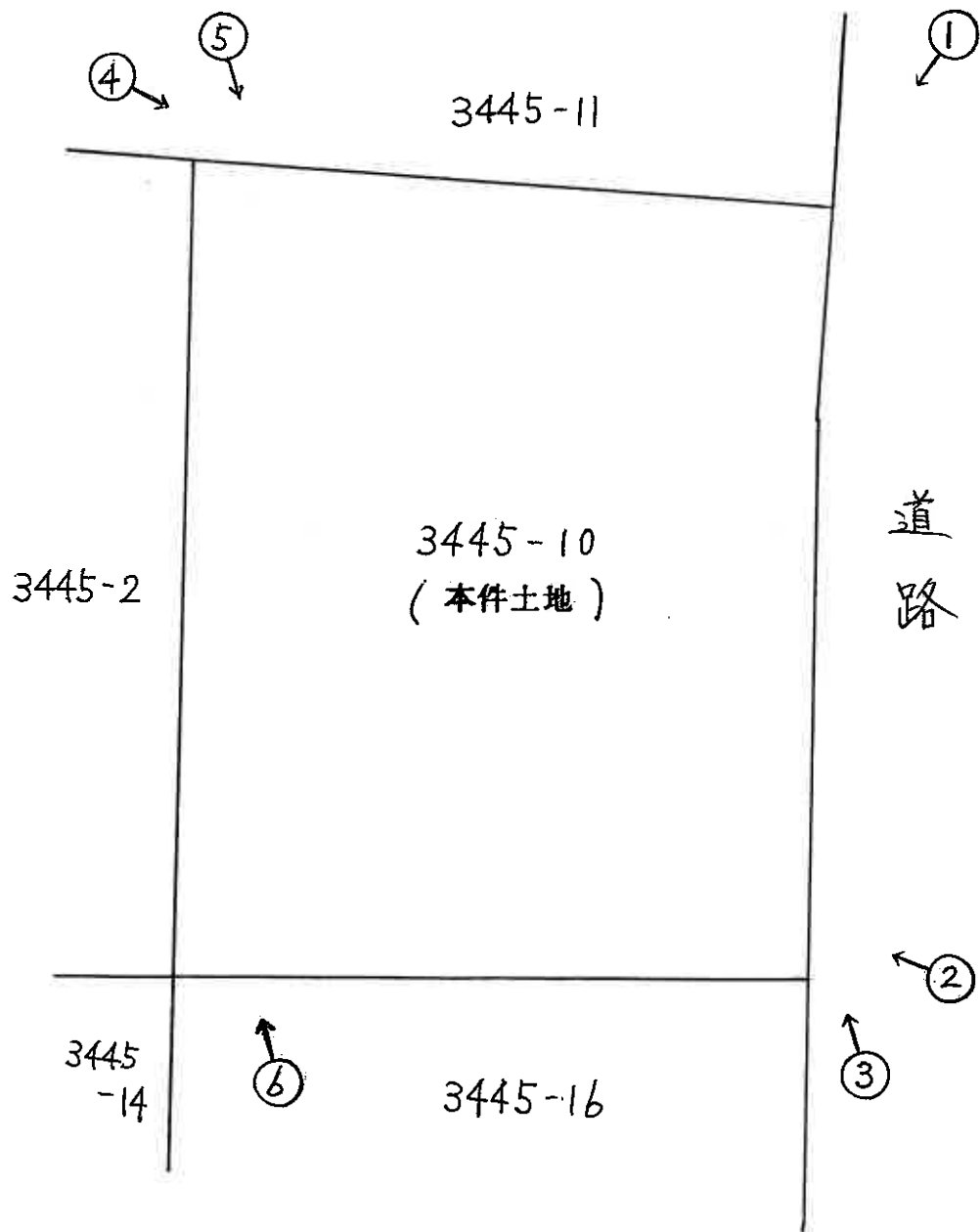


A3判をA4判に縮小

土地形状図



(写真位置♂)





①

印



②

同一の印



③



④



⑤



⑥

同一の印

令和 7 年（ヌ）第 1 0 6 号

令和 7 年 9 月 1 7 日 現地調査

令和 7 年 1 0 月 2 5 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- 1 所 在 志木市幸町四丁目
地 番 3445番10
地 目 雑種地
地 積 277平方メートル
共有者 A 持分277分の244

第1 評価額

評 価 額	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 2 6,9 7 0,0 0 0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 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○更地 ※月極めの賃貸駐車場として利用されている。		

※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（雑種地）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、志木市の南端部にある幸町4丁目地内に存し、東部東上線「志木」駅から西方へ約1.1km（直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やアパートが建ち並ぶ中に駐車場も見られる県道背後の住宅地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・ 高度地区（25m） ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 志木市景観計画・景観条例
画 地 条 件	地 積	277㎡
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	概ね平坦
	そ の 他	特記事項参照
接面道路の状況	南東側：幅員約4～4.5mの舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	◇月極め賃貸の駐車場として利用されているが、西側隣接地との境界付近には多数の石が山積みされている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	志木市配水管網図によれば、引き込み管があるものとされているが、新たな利用が可能なものであるか否か等は判然としない。
	ガス配管	現在大東ガスが配管されているが、新たな利用が可能なものであるか否か等は判然としない。
	下 水 道	志木市公共下水道台帳施設平面図によれば、物件1土地内に枡があるが、新たな利用が可能なものであるか否か等は判然としない。

特 記 事 項	(a)物件 1 土地と各隣接地との境界が一部判然としないため、立会人の説明も勘案しながら概測したところ、その数量は概ね公簿数量と合致した。しかしこれはあくまでも概測であり、正確な地積を把握するためには専門業者による測量が必要である。 (b)物件 1 は債務者 A とその兄 B が共有するものであるが、A によれば両者による共有物分割の判決が出てはいるものの、登記はしていないとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

目的土地の更地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	240,000	0.94	277	62,490,000

※試算表における試算結果である総額（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：新座－13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 209,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/84 = 240,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比し接面街路幅員で優るが、駅への接近性及び環境で劣る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～道路接面方位
減価要因～規模やや過大

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 (円) ア	土地利用権 価格の控除 及び加算 (円) イ	共有 持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	62,490,000		244 277		0.7	0.7	26,970,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市 場 性 修 正 : 共有持分であり、市場性の減退が見込まれることを考慮した。

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

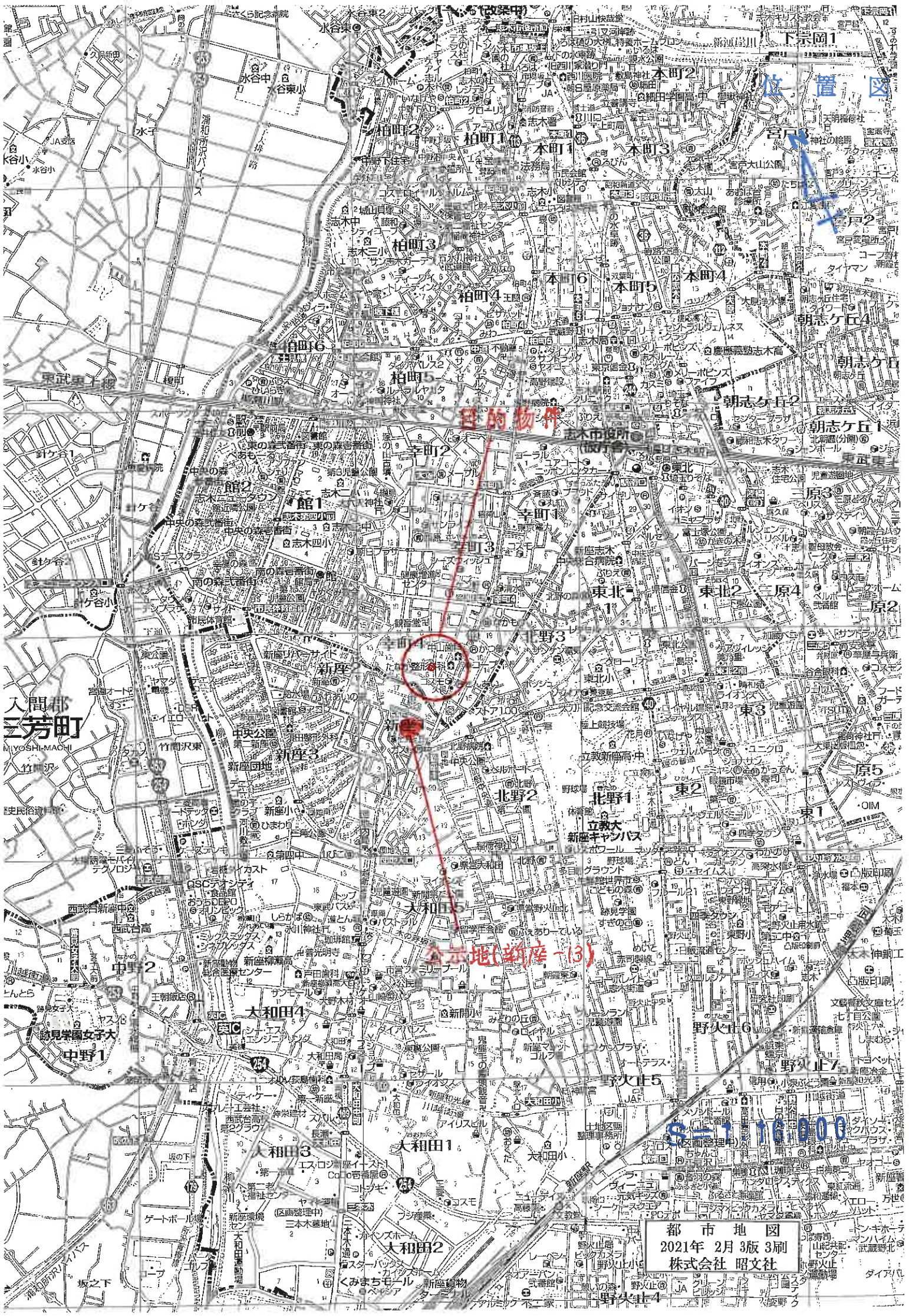
地価公示価格（新座－13）

所	在	新座市新座1丁目1502番117 「新座1－13－14」
価	格	209,000円／㎡
位	時	東武東上線「志木」駅約 1.6km（道路距離）
価	点	令和7年1月1日
地	積	100㎡
供	給	水道、ガス、下水
接	面	南西 4.2m市道
用	途	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
		小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地積測量図写

以 上

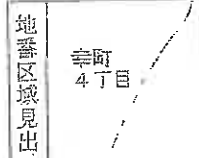


位置図

目的物件

公示地(新座-13)

都市地図
2021年 2月3版3刷
株式会社 昭文社



請求部	所在	志木市平町四丁目				地番	3445番10	
出力尺	1/500	縮尺	甲三	原簿 不 又 異 記	IX	分類	地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成 年月日					納付 年月日 (原図)			備考 事項

これは地図に準ずる図面に記号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7年8月1日
東京法務局品川出張所
5180 登記官

地图受理番号: E85180
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成5年11月24日

地積測量図

地番 5445-10-15

土地の所在 吉本市 幸町 4丁目

0207151



面積計算式

3445-10
 $(5.69 + 6.60) \times 10.64 = 120.9356$
 $(5.25 + 2.51) \times 22.15 = 171.0040$
面積合計 = $120.9356 + 171.0040 = 291.9396$
面積合計 = $291.9396 \times 0.75 = 218.9547$
面積合計 = $218.9547 \times 1.25 = 273.6934$

3445-10 (面積計算)
 $490.6345 \text{ m} - 220.9000 \text{ m} = 277.5457 \text{ m}$

申	持分 498分の90
請	持分 498分の262
入	持分 498分の606
	持分 498分の80

作成者	土地家屋調査士 〇〇〇〇
作成年月日	5年11月10日(作成)
凡例	① 境界線 ② 地籍線 ③ 地番線 ④ 地積線 ⑤ 地積線
備考	① ② ③ ④ ⑤

地番	5445-10-15
土地の所在	吉本市 幸町 4丁目
後記記載の通り	1/250

A3をA4に縮小コピー