

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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土屋字下
- 地 番 107番1
- 地 目 雑種地
- 地 積 495平方メートル
- 共有者 A 持分8分の4
- 共有者 B 持分8分の1
- 共有者 C 持分8分の1
- 共有者 D 持分8分の1
- 共有者 E 持分8分の1



物 件 目 録

1	所	在	さいたま市西区大字土屋字下
	地	番	107番1
	地	目	雑種地
	地	積	495平方メートル
	共	有	者
	共	有	者
	共	有	者
	共	有	者
	共	有	者
		A	持分8分の4
		B	持分8分の1
		C	持分8分の1
		D	持分8分の1
		E	持分8分の1



令和8年(ケ)第 130号
令和8年 8月12日受理
令和8年 9月16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土屋字下

地 番 107番1

地 目 雑種地

地 積 495平方メートル

共有者	A	持分8分の4
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分8分の1



(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 (駐車場賃借人ら) ☒ その他の者 (クリーン産業株式会社) ☐ 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 ☒ 土地共有者ら及びその他の者 (駐車場賃借人ら) 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。 ☒ その他の者 (クリーン産業株式会社) が資材置き場として使用し、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	「その他の事項」のとおり
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

(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	☐ 全部 ☒ 南西・駐車区画外部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ クリーン産業株式会社		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 資材置き場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A(共有者・占有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	B Cらは占有者の取締役である。		
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

(占有関係用〈多占〉)

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	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原	貸主	種別		敷金等
1	☐ 全部 ☒ 右1区画 ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・4・23 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右2区画 ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・5・18 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右3区画 ----- I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・2・1 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右4区画 ----- 株式会社日本エコシス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・6・15 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右5区画 ----- J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右6区画 ----- K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・4・1 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000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

(占有関係用〈多占〉)

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	占有	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
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 右7区画 ----- 空区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 右8区画 ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・4・23 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右9区画 ----- スギホールディングス 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・1・1 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右10区画 ----- スギホールディングス 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・1・1 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 右11区画 ----- スギホールディングス 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・1・1 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 左1 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・5・8 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000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

(5 枚目)

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	占有	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	
			現在の契約	権原				貸主
1	☐ 全部 ☒ 左2区画 L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・5・8 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 左3区画 M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・3・15 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 左4区画 株式会社エヌティック サービス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H24・11・1 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 左5区画 N	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・2 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 左6区画 O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・4・1 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 左7区画 空区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

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	占有	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原		敷金等		
1	☐ 全部 ☒ 左8区画 ----- P	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・4 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
1	☐ 全部 ☒ 左9区画 ----- 空区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 左10区画 ----- Q	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・1・24 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 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

(7 枚目)

その他の事項

- 1 目的土地は、月極駐車場として使用されている。
- (1) 前面道路から目的土地を臨み、向かって左側に駐車区画が10区画、向かって右側に駐車区画が11区画ある。
- (2) 右側駐車区画の奥に、スチール製の物置(動産)が置かれている。
- 2 債務者兼所有者らに対し、照会書を送付したところ、ABDEらから文書回答があった。以下の照会事項については、いずれも無しとの回答である。
- ・境界問題の有無
 - ・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
 - ・地中埋設物の有無

(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
■D (債務者兼所有者)	1 目的土地は、月極駐車場として使用しています。 2 もともとは、亡父Fが、目的土地における月極駐車場経営をしていました。今はFの妻Aが管理をしています。
■B (債務者兼所有者)	1 目的土地は、月極駐車場として使用しています。 2 もともとは、亡父Fが、目的土地における月極駐車場経営をしていました。今はFの妻Aが管理をしています。 3 駐車区画の奥の方に、スチール製の物置がいくつか置いてあります。亡父Fが経営していたクリーン産業株式会社が置いたものです。同社は、除草・ゴキブリなどの害虫や鼠の駆除などを業務内容としていました。業務に使う道具や、除草剤、駆虫剤などがしまっていると思います。 同社は、Fの妻Aが代表者になっています。
■A (債務者兼所有者)	1 目的土地は、月極駐車場として使用しています。 2 もともとは、亡夫Fが、目的土地における月極駐車場経営をしていました。今は私が管理をしています。 (1) 前面道路から目的土地に向かって、左に10区画、右に11区画の駐車区画があります。それぞれ手前から左1から左10、右1から右11と称しています。 (2) 契約書の写しを送付します。最初に契約書を取り交わし、借主から解約の申出があるまでは契約が続きます。 (3) 契約書の日付が、最初に貸した日と考えてもらってよいとおもいます。ただ亡夫Fは、駐車場経営を始めたころは口約束のみで契約書を取り交わしていませんでした。契約書の日付よりも前から借りている人もいないかもしれませんが、Fが亡くなってしまったため確認できません。 (4) 右4を使用している株式会社日本エコシスト、左4を使用しているエヌティックサービスは、亡夫が契約した相手であり、現在の所在地等についてはわかりません。賃料のみは入金されていますので、特に問題視していません。 3 駐車区画の奥に、スチール製の物置がいくつか置いてあります。クリーン産業株式会社が置いた物です。クリーン産業株式会社は亡夫Fが経営していた会社で、現在は私が代表者です。 除草や、害虫や鼠などの駆除を業務としています。物置の中には、道具や薬剤などがしまっていると思います。 会社が物置をおいて目的土地の一面を使用していることについて、契約関係や対価の授受などはありません。 なお、亡夫Fや私の私物なども、若干ですが置いてあります。

(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の状況、関係人らの陳述、関係人らが提示した資料等を総合勘案し、占有関係については2枚目～7枚目のとおり認めた。

(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
R8年8月25日 (火) 10:45-11:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影 (評価人同行)
R8年8月31日 (月) 10:00-10:20	当庁	債務者兼所有者らに対し, 占有照会書を郵送
R8年9月7日 (月) 16:50-17:00	当庁	債務者兼所有者Dから電話聴取
R8年9月7日 (月) 17:05-17:15	当庁	債務者兼所有者Bから電話聴取
R8年9月10日 (木) 17:00-17:20	当庁	債務者兼所有者Aから電話聴取
R8年9月11日 (金) 20:05-20:10	当庁	クリーン産業株式会社の履歴事項全部証明書を徴求
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



大字土屋

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。

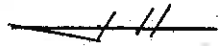
令和8年5月14日

登記官

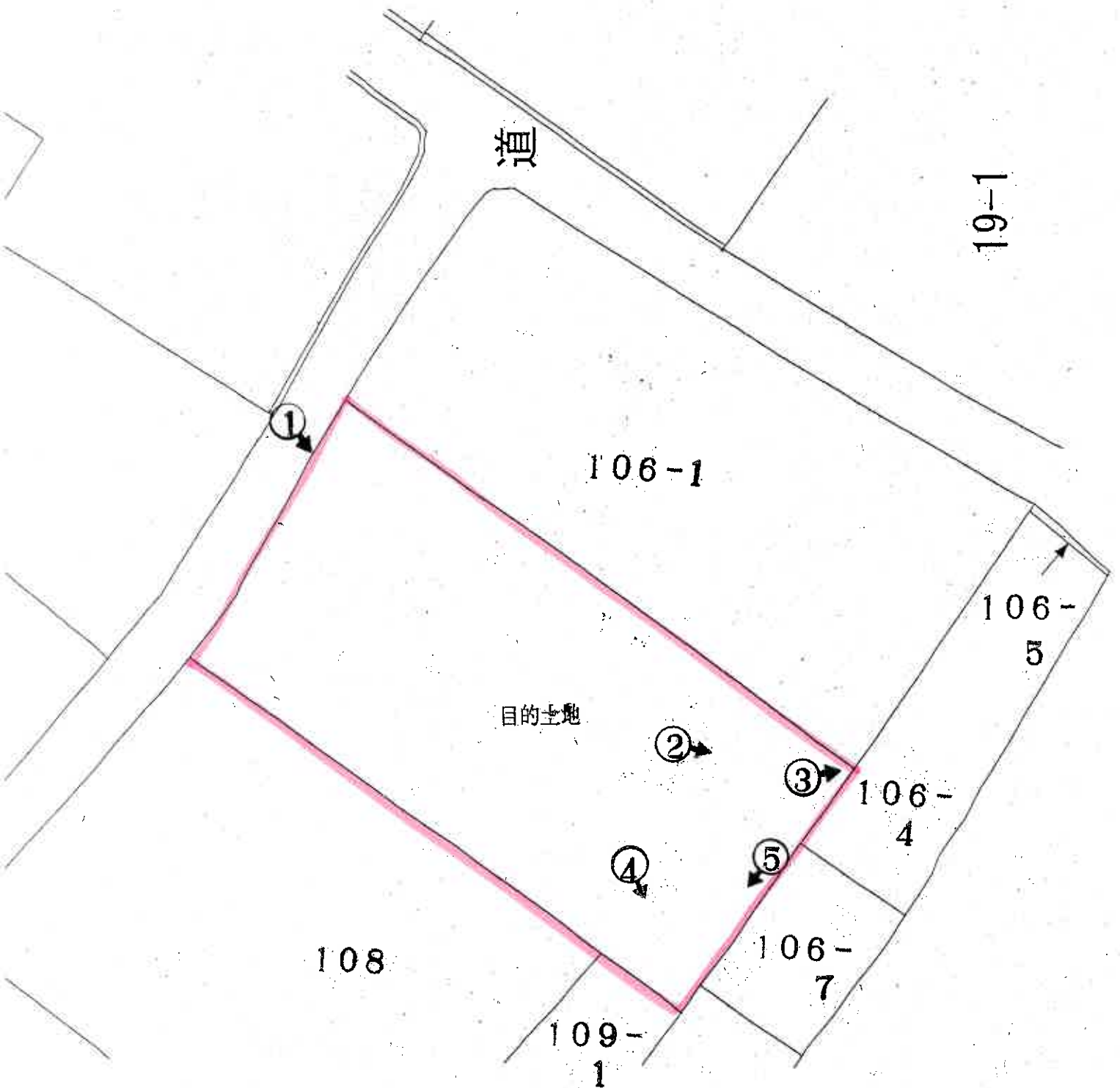
(1/1)

(12枚目)

写真撮影位置図



○ 写真撮影位置





①



②



③

(1 4 枚目)



④



⑤

令和 8 年（ケ）第 130 号
令和 8 年 8 月 25 日 現地調査
令和 8 年 9 月 16 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市西区大字土屋字下

地 番 107番1

地 目 雑種地

地 積 495平方メートル

共有者 A 持分8分の4

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金28,740,000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	耕種地
物件 番号	特 記 事 項		

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	J R川越線「指扇」駅の南東方約1,360m(直線距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	周辺は中小規模の一般住宅、アパート、畑等が混在する地域である。		
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	南西方のさいたま鴻巣 線道路端から目的土地 に向かって25m以内 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 地区計画あり 高度地区(15m地区) 左記の道路端から目的 土地に向かって25mを 越えて 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 地区計画あり	
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	495㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 特になし	
接面道路の状況	北東約3.6m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	駐車場・資材置き場として使用されている。		
供給処理施設	上 水 道 ： 特記事項参照 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	1. 目的土地が北東で接面する幅員約3.6m市道は建築基準法第42条2項道路である。幅員4m未満であるため道路中心線から2mセッバックが必要となる。 2. 目的土地は土屋地区地区計画に含まれ、建築物の敷地面積の最低限度は120㎡である。 3. さいたま市の水道管 ^{ルネ} 管理図では上水道の引込がなされているが、現地では量水器は見当たらなかった。		

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	標準画地価格 (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	105,000	0.79	495		41,060,000

※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（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま西-5

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $128,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/101.5 \times 100/121 \div 105,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：規模過大、セットバック等を考慮した。

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	41,060,000			1.0	0.7	28,740,000
一括価格（合計）						28,740,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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（さいたま西-5）
所 在：さいたま市西区フナギ417番22「フナギ23-5」
価 格：128,000円/㎡
位 置：JR川越線「指扇」駅約1,600m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：188㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北東4.5m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要：大規模で区画整然とした環境の良い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写



