

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 阿 南 友 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 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 場 所 令和 8 年 11 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 11 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,860,000 2,288,000		572,000	22,643	0



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田

地 番 1 2 1 3 番 1

地 目 畑

地 積 4 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 9月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 阿 南 友 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田
- 地 番 1 2 1 3 番 1
- 地 目 畑
- 地 積 4 0 6 平方メートル
- (現況)
- 地 目 雑種地



令和8年(ヌ)第 71号
令和8年 7月 6日受理
令和8年 9月11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	さいたま市岩槻区大字小溝字新田
	地	番	1213番1
	地	目	畑
	地	積	406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。 ☒ 上記の者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

そ の 他 の 事 項

- 1 1 2 1 3 番 2 の土地は、岩槻市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 2 第 1 回臨場時に認められたプレハブ（写真撮影位置図の点線で表示）は、第 2 回臨場時には撤去されていた。
- 3 写真撮影位置図で表示した下屋は、単管と波板で組まれた簡易な造りであり、基礎もないため、動産と認めた。
- 4 目的土地には、雑多な動産が集積されている。建物解体により排出された廃材と思われる。開封された一斗缶もかなりの数が置かれており、土壌汚染の可能性も考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(株式会社DLINE 代表者)	1 私は株式会社DLINEの代表者です。 2 債務者の代表者Aとは知合いです。事情があつて、株式会社DLINEの登記上の本店所在地を目的土地の所在地にさせていただきました。郵便物が受領できるように、ポストも目的土地に設置してあります。 3 当社は、目的土地を使用していません。目的土地には、当社の所有物は一切ありません。 4 目的土地を現実に使用している人が誰なのかは、聞いたことがありません。 5 目的土地について競売手続きが始まったとのことなので、近日中にポストも撤去するつもりです。 6 目的土地自体に関すること、例えば境界問題の有無などは、何も知りません。

(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

- 1 第1回臨場時に、以下の状況が認められた。
- (1) 目的土地南東に位置するプレハブに、以下が認められた。
- ① プレハブには電気が引かれ、エアコンの室外機も設置されていた。
 - ② プレハブに「新興塗装株式会社」の看板が掲げられていた。
 - ③ プレハブに「新興塗装株式会社」及び「株式会社DL I N E」の郵便ポストが設置されていた。
 - ④ プレハブに監視カメラが設置されていた。
- (2) 目的土地北東に位置する下屋に、以下が認められた。
- ① 警備会社のシールの上に、「新興塗装株式会社」と記載されたラベルが貼られていた。
- 2 第2回臨場時（物件立入・評価人同行）に、以下の状況が認められた。
- (1) 第1回臨場時に認められたプレハブは、撤去されたとみられ、無くなっていた。
- (2) 第1回臨場時に、プレハブに設置されていた「株式会社DL I N E」のポストは、下屋に移設されていた。ポストには、株式会社DL I N E宛の郵便物が投函されていた。
- 3 債務者に占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら回答が無かった。
- 4 株式会社DL I N Eの、登記上の代表者Bの自宅に占有照会書を郵送したところ、代表者Bから電話連絡が入った。「関係人の陳述等」のとおり電話聴取した。
- 5 第2回臨場時において、敷地内に立ち入って調査したが、債務者及び株式会社DL I N E以外の占有者の存在を示す徴憑は、何ら認められなかった。
- 6 以上の状況から、目的土地は、債務者が占有しているものと認めた。

(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7月8日 (水) 12:00-12:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影, 連絡票を投函
R8年8月1日 (土) 10:00-10:05	郵便	債務者に対し, 占有照会書を郵送
R8年8月14日 (金) 10:30-10:35	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
R8年8月27日 (木) 11:00-11:20	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影 (評価人同行), 株式会社DLINEの履歴事項全部証明書を徴求
R8年8月31日 (月) 10:00-10:05	郵便	株式会社DLINEの代表者Bに対し占有照会書を郵送
R8年9月3日 (木) 10:00-10:15	当庁	株式会社DLINEの代表者Bから電話聴取
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8年8月27日 目的物件は不在だったため, 立会人を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 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



大字小溝

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。

(7 枚目)

1301971

前 1213
1213-2, 7

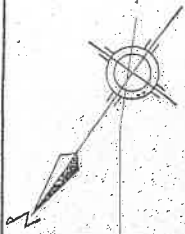
地 番

土地の所在

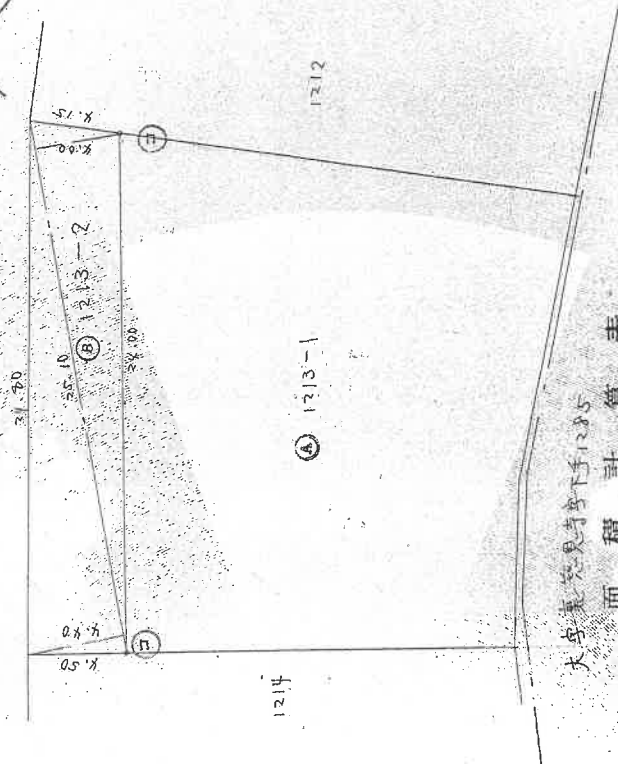
岩瀬市大字小溝字新田

さいたま市岩瀬区

地積測量



道 路



大字表見持子1213-2
面積計算表

① 1213-1 $512.39 - 105.42 = 406.97$
② 1213-2 $25.10 \times (430 + 400) \times \frac{1}{2} = 105.42$

地積 ① 406.97 ② 105.42

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	①	ガラス・プラスチック板	②	境界線の種別
②	コンクリート板	③	金属板	④	境界線の種別
③	金属板	④	金属板	⑤	境界線の種別

作製者

申請人

縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

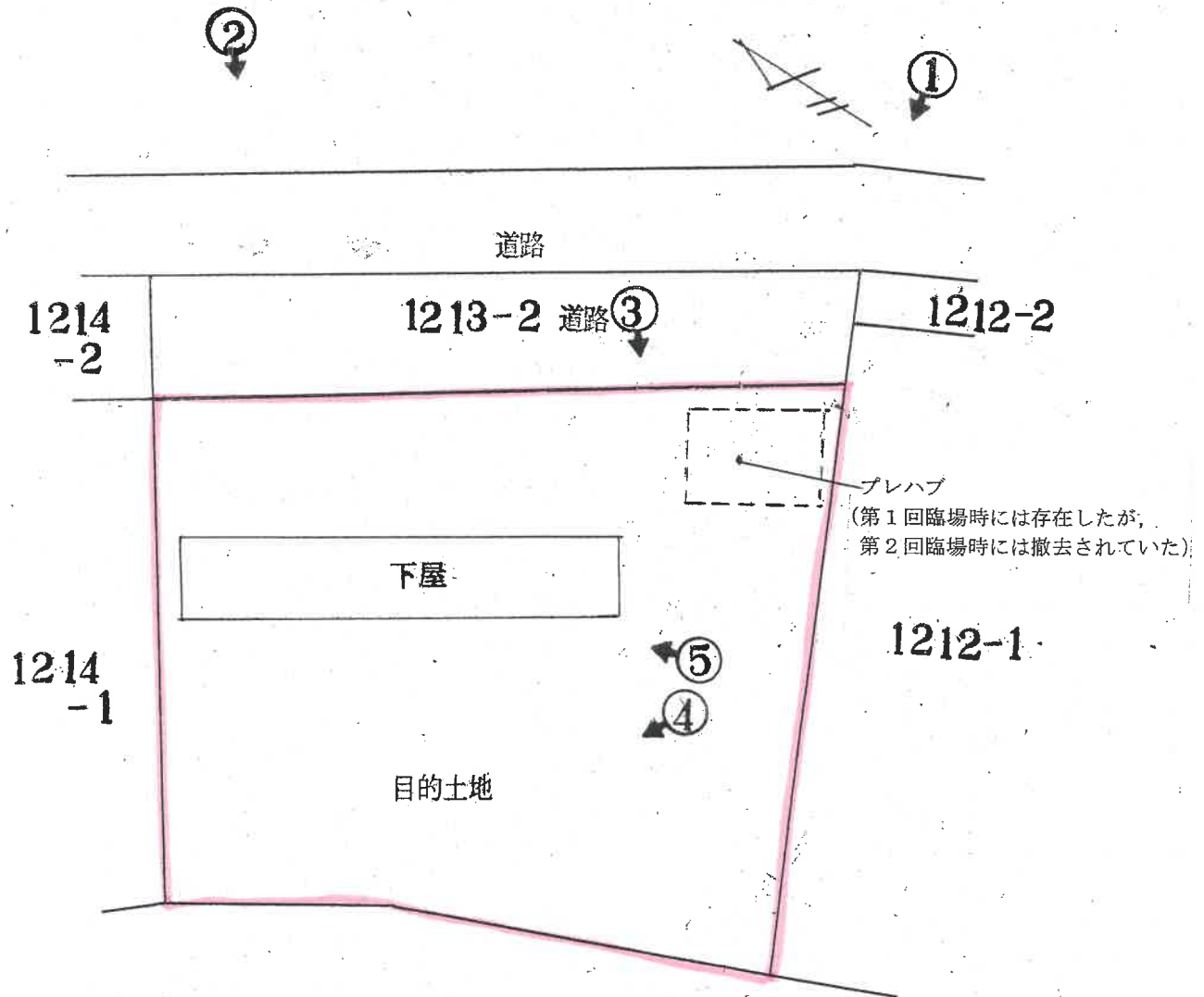
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月12日
さいたま地方方法務局

登記官

(8 枚目)

写真撮影位置図

○ 写真撮影位置





①



②



③



④



⑤

仮名一覧表

さいたま地方裁判所

事件番号 令和8年(ヌ)第71号

本表は、本書面中に表記された仮名の一覧である(ただし、表記されていないものが含まれる場合もある)。

No	仮 名	実 名
1	A	石井祐司
2	B	鵜澤愛
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

令和 8 年（ 又 ） 第 71 号
令和 8 年 8 月 27 日 現地調査
令和 8 年 9 月 11 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	さいたま市岩槻区大字小溝字新田
	地	番	1 2 1 3 番 1
	地	目	畑
	地	積	4 0 6 平方メートル

第1 評価額

評 価 額
金 2, 8 6 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 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
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	東武野田線「豊春」駅の北方約2,260m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	資材置場、農地、一般住宅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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地内
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	406㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北東約8m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	資材置場として利用されている	
供給処理施設	上 水 道 ： なし 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. 目的土地は平成27年10月21日に転用目的を資材置場とする農地法第5条の許可を受けている。 2. 目的土地は開発許可及び建築確認を受けた履歴はない。さいたま市担当課からの聞き取りによれば、目的土地において開発許可を受けることはできず、建物の建築も不可とのことである。 3. 目的土地には、雑多な動産が集積されている。建物解体により排出された廃材と思われる。開封された一斗缶もかなりの数が置かれており、土壌汚染の可能性も考えらえる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	25,100	0.50	406		5,100,000

※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 さいたま岩槻-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,600\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/98 & \div & 25,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件等が劣る。

イ 個別格差：建築不可リスク（上水道の引き込み無しを含む）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	5,100,000			0.8	0.7	2,860,000
一括価格（合計）						2,860,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性を考慮した。

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（さいたま岩槻-8）
所 在：さいたま市岩槻区大字慈恩寺字入山802番1
価 格：24,600円/㎡
位 置：東武野田線「東岩槻」駅約2,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：830㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：西6.0m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

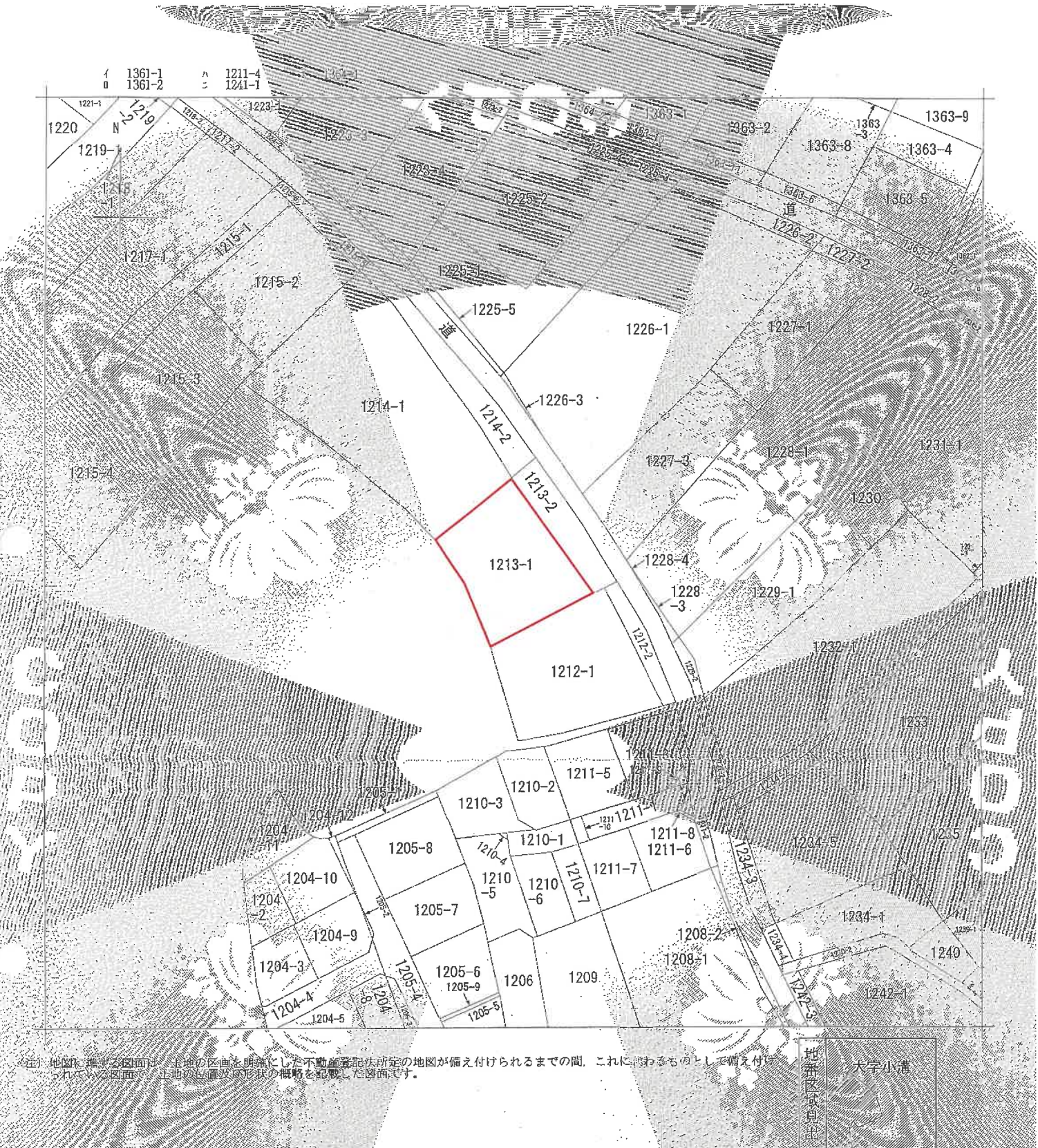
地理院地図

GSI Maps



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成



（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あり、土地の正確な形状の概略を記載した図面です。

地番区画図
大字小溝

請求 部	所 在	さいたま市岩槻区大字小溝字新田				地 番	1213番1		
縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図標準化委員会図面			種 類	国土台帳附属地図
作 成 年 月 日				作 成 年 月 日 (原 簿)				作 成 年 月 日	

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12日
さいたま地方支庁
登記所

請求番号：23-1
(1/1)

A3 判を A4 判に縮小