令和　８年（ケ）第　　２０１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	45,930,000 36,744,000		9,186,000	381,123	81,669
備考					

令和　8年（ケ）第　　２０１号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市浦和区瀬ヶ崎五丁目

　　地　　番　　４８８番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４３６平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地

共　有　者　Ａ　持分８０分の３
共　有　者　Ｂ　持分８０分の３
共　有　者　Ｃ　持分８０分の３
共　有　者　Ｄ　持分８０分の３
共　有　者　Ｅ　持分６０分の１
共　有　者　Ｆ　持分２４分の１
共　有　者　Ｇ　持分２４分の１
共　有　者　Ｈ　持分３２分の１
共　有　者　Ｉ　持分３２分の１
共　有　者　Ｊ　持分３２分の１
共　有　者　Ｋ　持分３２分の１
共　有　者　Ｌ　持分８分の１
共　有　者　Ｍ　持分２４分の１
共　有　者　Ｎ　持分２４分の１
共　有　者　Ｏ　持分２４分の１
共　有　者　Ｐ　持分８分の１
共　有　者　Ｑ　持分１２分の１
共　有　者　Ｒ　持分１２分の１
共　有　者　Ｓ　持分１２分の１

令和　8年（ケ）第　　201号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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】
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】
本件共有者らが占有している。

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。

令和　8年（ケ）第　　２０１号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市浦和区瀬ヶ崎五丁目

　　地　　番　　４８８番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４３６平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地

共　有　者　Ａ　持分８０分の３
共　有　者　Ｂ　持分８０分の３
共　有　者　Ｃ　持分８０分の３
共　有　者　Ｄ　持分８０分の３
共　有　者　Ｅ　持分６０分の１
共　有　者　Ｆ　持分２４分の１
共　有　者　Ｇ　持分２４分の１
共　有　者　Ｈ　持分３２分の１
共　有　者　Ｉ　持分３２分の１
共　有　者　Ｊ　持分３２分の１
共　有　者　Ｋ　持分３２分の１
共　有　者　Ｌ　持分８分の１
共　有　者　Ｍ　持分２４分の１
共　有　者　Ｎ　持分２４分の１
共　有　者　Ｏ　持分２４分の１
共　有　者　Ｐ　持分８分の１
共　有　者　Ｑ　持分１２分の１
共　有　者　Ｒ　持分１２分の１
共　有　者　Ｓ　持分１２分の１

令和　８年(ケ)第　２０１号
令和　８年　９月１４日受理
令和　８年　９月２８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

令和　８年（ケ）第　　２０１号

物　件　目　録

１　所　　在　さいたま市浦和区瀬ヶ崎五丁目

地　　番　４８８番２

地　　目　田

地　　積　４３６平方メートル

共有者	A	持分８０分の３
共有者	B	持分８０分の３
共有者	C	持分８０分の３
共有者	D	持分８０分の３
共有者	E	持分６０分の１
共有者	F	持分２４分の１
共有者	G	持分２４分の１
共有者	H	持分３２分の１
共有者	I	持分３２分の１
共有者	J	持分３２分の１
共有者	K	持分３２分の１
共有者	L	持分８分の１
共有者	M	持分２４分の１
共有者	N	持分２４分の１
共有者	O	持分２４分の１
共有者	P	持分８分の１
共有者	Q	持分１２分の１
共有者	R	持分１２分の１
共有者	S	持分１２分の１

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市浦和区瀬ケ崎五丁目２１番１７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	■土地所有者ら　　□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　本件土地と周囲の土地との境界は，道路との縁石やブロック塀などにより概ね仕切られている。 ２　本件土地の地積を概測すると，公簿上の地積よりも約８パーセント大きいので，縄伸びがあると思料される。 ３　本件土地に隣接する地番４７３番２７の目的外土地は，さいたま市が所有する公衆用道路である。 ４　本件土地の南西角地付近には写真②のとおり電柱がある。 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
■A（申立人） ■株式会社エイブル担当者	本件土地は空地であり，同土地を使用している人はいません。 本件土地は当社が所有者と各賃借人との間の契約を仲介して月極駐車場として使用されていましたが，同駐車場のすべての賃借人との契約は終了し，現在同土地を使用している人はいません。 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

■　本件土地は関係人の陳述のとおりの状況が認められ，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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年9月16日（水） 10：20－10：40	目的物件所在地	目的物件特定
8年9月16日（水） 11：32－11：58	電話	A（申立人）及び株式会社エイブル担当者からそれぞれ聴取
8年9月24日（木） 10：53－11：03	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
8年9月25日（金） 15：10－15：30	目的物件所在地	立入調査，目的物件概測，写真撮影，評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

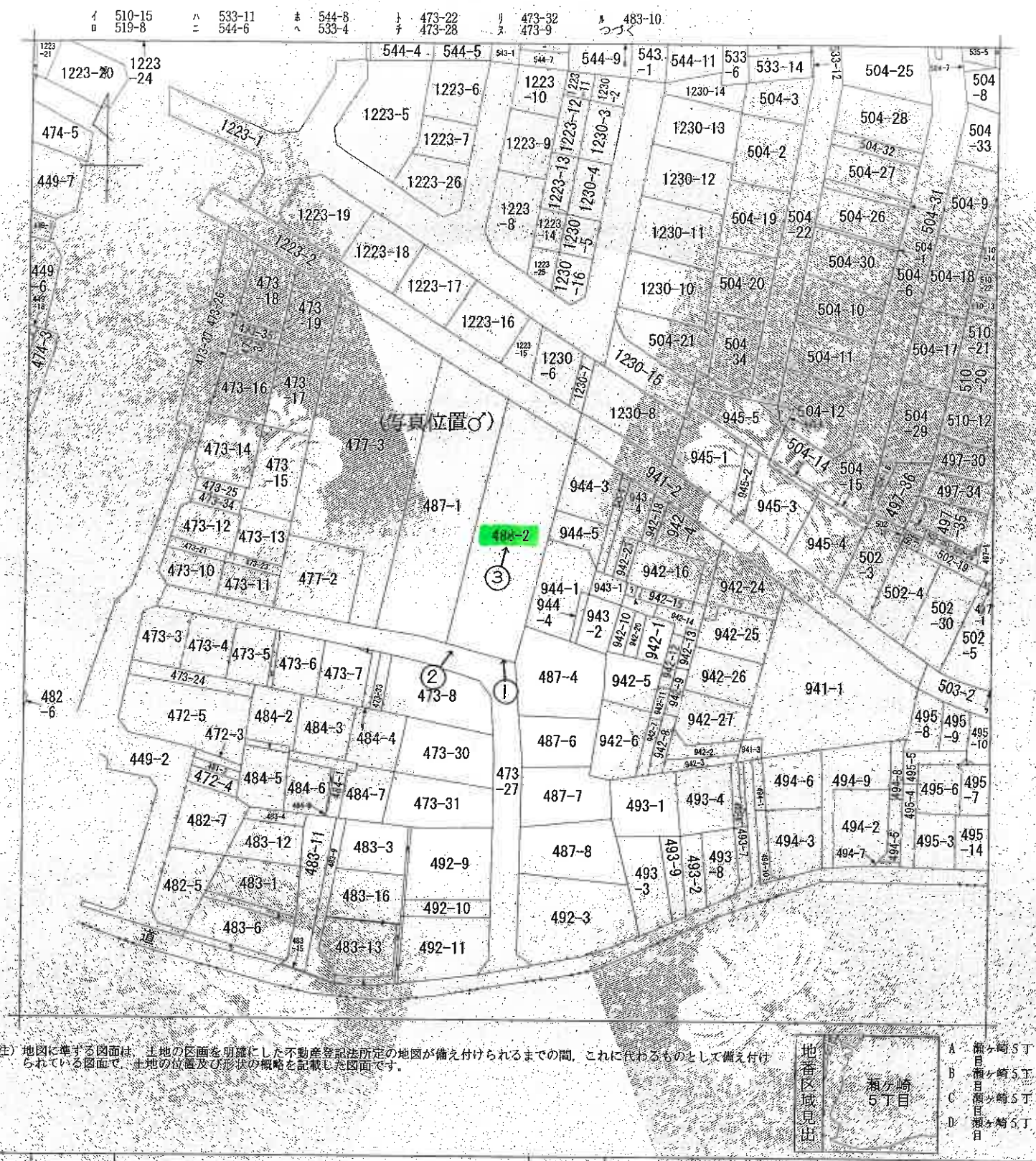
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



(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。

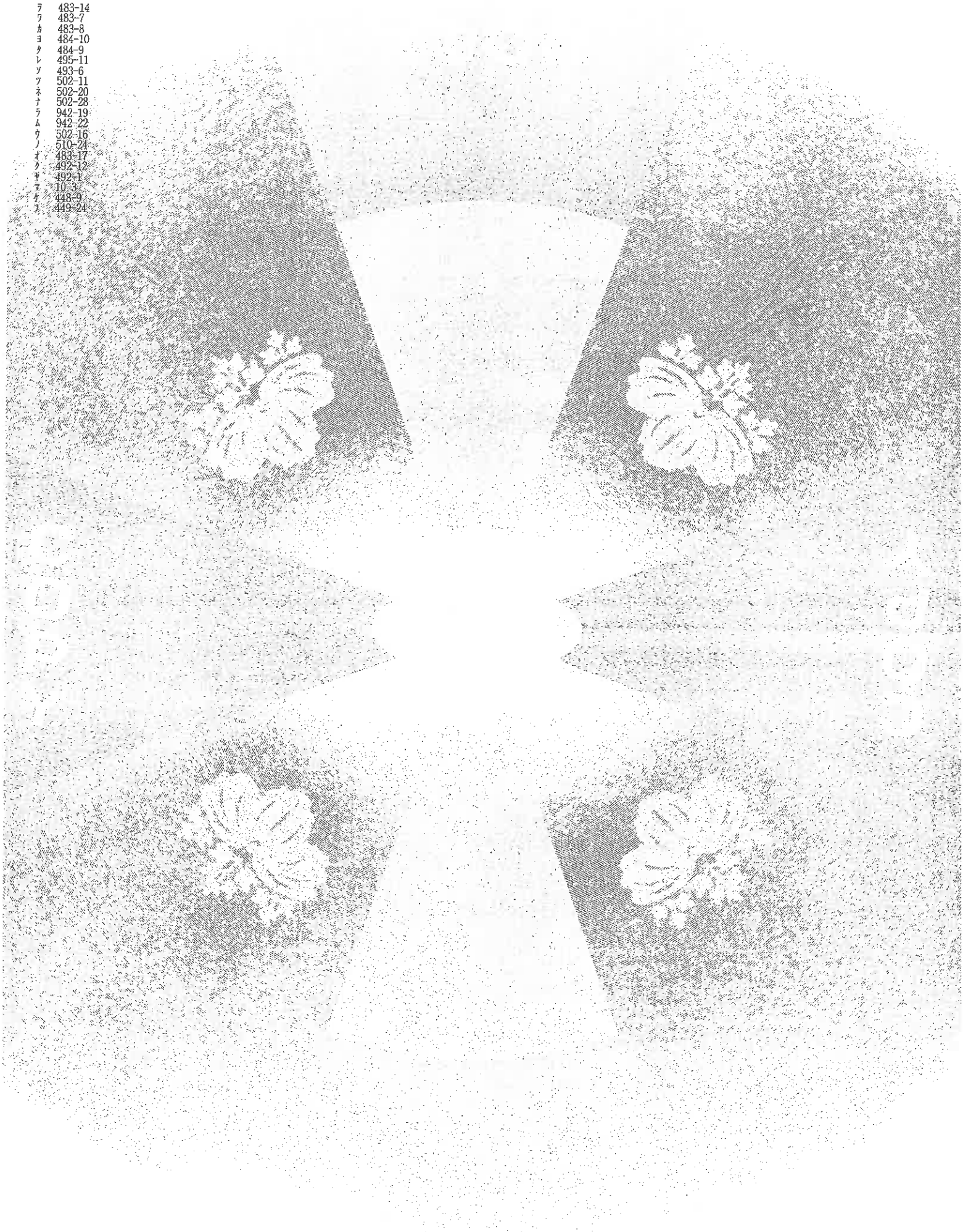
請求部分	所在	さいたま市浦和区瀬ヶ崎五丁目			地番	488番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年8月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

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。

A3判をA4判に縮小

令和8年7月22日
さいたま地方法務局
地図整理番号：M98173　　登記官 [redacted]

(6 枚目)



(7 枚目)

地図整理番号：M98173
(2/2)

①



②



③



令 和 8 年 （ ケ ） 第 201 号
令 和 8 年 9 月 25 日　　現地調査
令 和 8 年 10 月 1 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

令和　8年（ケ）第　　２０１号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市浦和区瀬ヶ崎五丁目

　　地　　番　　４８８番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４３６平方メートル

共有者　A	持分８０分の３
共有者　B	持分８０分の３
共有者　C	持分８０分の３
共有者　D	持分８０分の３
共有者　E	持分６０分の１
共有者　F	持分２４分の１
共有者　G	持分２４分の１
共有者　H	持分３２分の１
共有者　I	持分３２分の１
共有者　J	持分３２分の１
共有者　K	持分３２分の１
共有者　L	持分８分の１
共有者　M	持分２４分の１
共有者　N	持分２４分の１
共有者　O	持分２４分の１
共有者　P	持分８分の１
共有者　Q	持分１２分の１
共有者　R	持分１２分の１
共有者　S	持分１２分の１

第1　評価額

評　価　額	
物件1（土地）	金４５，９３０，０００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	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	ＪＲ京浜東北線「北浦和」駅の東方約1,650m（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、保育園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	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	準防火地域
	その他の規制	高度地区（15m地区）
画地条件	地積	436㎡　（登記記録）
	形状	ほぼ長方形
	地勢	ほぼ平坦地
	その他	特になし
接面道路の状況	南約4m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	更地の状態である。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：特記事項参照 ※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.目的土地が北で接面する1223番2土地は遊歩道（暗渠敷）であり、建築基準法上の道路に該当しない。 2.さいたま市南部建設事務所下水道管理課の保管する図面では下水道の引込がなされているが、現地で桝等は見当たらなかった。 3.簡易なレーザー距離計及び住宅地図ソフト等を用いて概測したところ、公簿上の地積よりも約8％大きく縄伸びの可能性があるが、正確な地積を確定するためには専門家による測量が必要である。 4.目的土地の南西角付近に電柱がある。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1（土地）

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	198,000	0.76	436		65,610,000

※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　さいたま浦和-4

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
199,000円/㎡	×	102／100	×	100／101.5	× 100／101	≒	198,000円/㎡

◇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、街路条件等が優る。

イ　個別格差：規模過大、縄伸びの可能性等を考慮した。

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	65,610,000			1.0	0.7	45,930,000
一括価格（合計）						45,930,000

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。

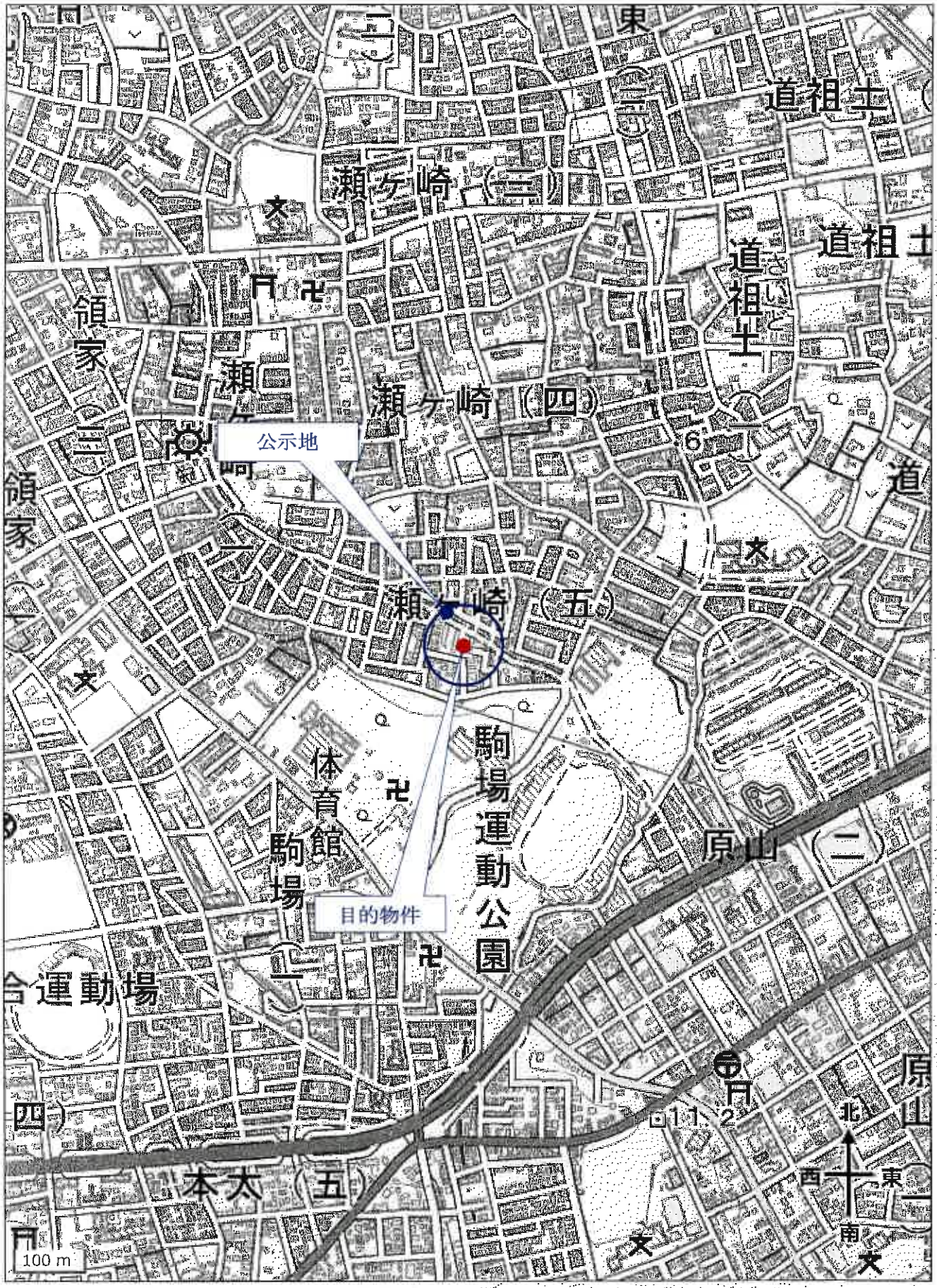
第6　参考価格資料

地価公示価格　（さいたま浦和-4）
所　　在　：　さいたま市浦和区瀬ヶ崎5丁目1223番18「瀬ヶ崎5-22-4」
価　　格　：　199,000円/㎡
位　　置　：　ＪＲ京浜東北線「北浦和」駅約1,900m（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　109㎡
供給処理施設　：　ガス・水道・下水
接面道路　：　北東5.0m市道
用途指定等　：　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

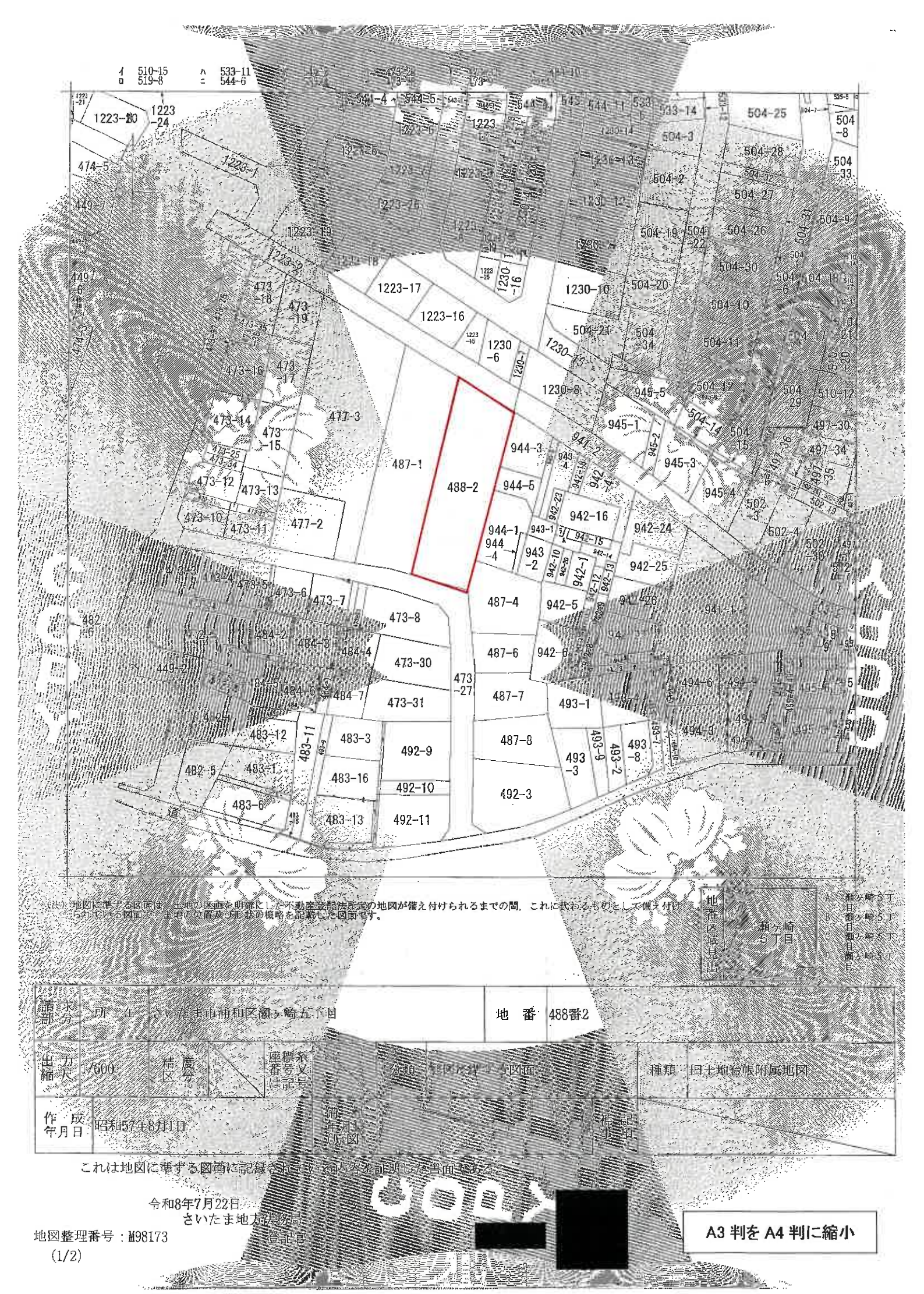
第7　附属資料

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

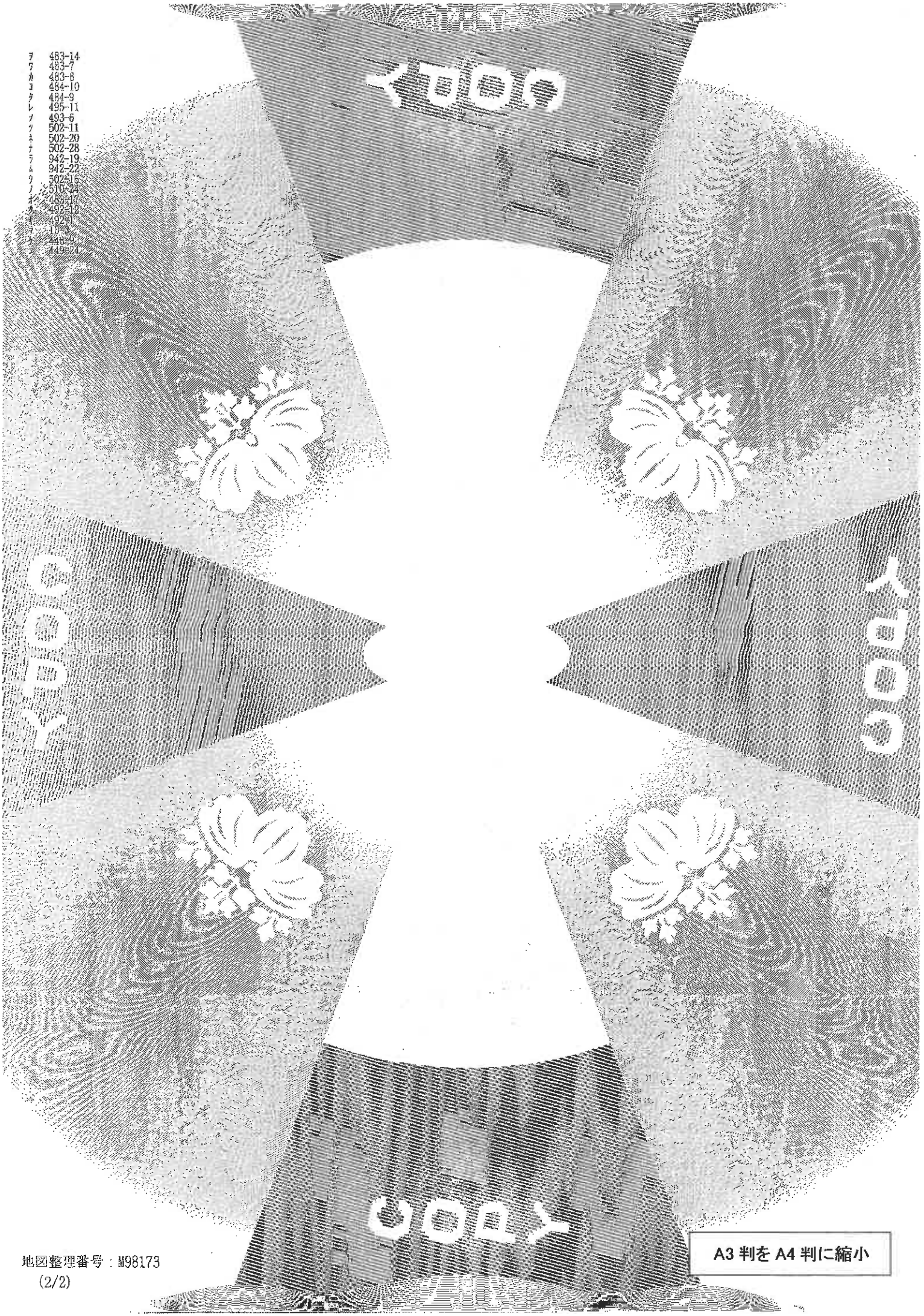
調製	所在	さいたま市南区瀬ヶ崎五丁目			地番	488番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年8月1日		調製年月日 (原図)				

これは地図に準ずる図面に記録されている事項を証明した書面である。

令和8年7月22日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M98173
(1/2)

A3 判を A4 判に縮小



地図整理番号：M98173
(2/2)

A3 判を A4 判に縮小

農委調第１３６４号
令和８年９月１８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の照会書に対する回答書

令和８年９月１４日付令和８年（ケ）第２０１号にて照会の件につき、下記のとおり回答します。

記

別紙のとおり

別紙

所　　在	さいたま市浦和区瀬ケ崎５丁目４８８番２
1　現況が農地等かどうか	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	