

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 8月 4日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 2日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月16日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月11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 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間最終日の入札受付は、午後5時で終了となります。	

物 件 目 録

1	所	在	八潮市大字鶴ヶ曽根字上河原
	地	番	2039番3
	地	目	雑種地
	地	積	991平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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】

- ・ 駐車場専有部分をSAKAE株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
- ・ 駐車場専有部分以外をSAKAE株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」をご覧ください。

- 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 八潮市大字鶴ヶ曽根字上河原 |
| | 地 番 | 2 0 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 9 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第8号
令和7年3月11日受理
令和7年4月15日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部

執行官 佐藤 公 康

(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	八潮市大字鶴ヶ曽根字上河原
	地 番	2039番3
	地 目	雑種地
	地 積	991平方メートル



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 (SAKAE 株式会社 (旧栄石油株式会社)) ☒ 上記の者が本土地の駐車場専有部分を駐車場として使用している ☒ 上記の者が本土地の駐車場専有部分以外の部分に目的外動産 (プレハブ・自動販売機・簡易物置・コンテナ物置・簡易トイレ等) を所有し占有している ☐ 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 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀や道路との接面によりおおむね明瞭である (正確には専門家による最新機器による測量を要する)。 2 物件 1 は道路面と比較し 0～50 c m ほど嵩上げされ、やや緩傾斜となっている。 3 物件 1 南東側に鉄骨の支柱をコンクリート基礎に固定した門柱と看板 (工作物) が存在する (写真①③参照)。 4 隣接土地地番 2039-2, 2040-2, 2041-2 は埼玉県的所有する現況公衆用道路である。 5 物件 1 東側にプレハブ (動産) と自動販売機、北東側に簡易物置 (動産)・コンテナ物置 (動産)・簡易トイレ (動産) 等が存在する。 6 物件 1 北東側に電気引込用ポールが存在する。 7 物件 1 西側付近に古びたオイル缶やドラム缶が複数置かれている (写真⑤参照、缶の中身については詳細不明である)。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 保管開始日 平成・令和 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

(2枚目)

(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 □	
占有者	□債務者 ■SAKAE 株式会社	
占有状況	① ■駐車場専有部分 ② ■駐車場専有部分以外の目的外動産の敷地 (動産は目的土地内のプレハブ・自動販売機・簡易物置・コンテナ物置・簡易トイレ等である)	
■関係人 (■SAKAE 株式会社社員 ■土地所有者の破産管財人弁護士) の陳述 ■提示文書 (①駐車場賃貸借契約書写し ②事業譲渡契約書写し) の要旨		
占有権原	① ■賃借権 (駐車場専有部分) ② ■使用借権 (駐車場専有部分以外)	
占有開始時期	令和 6 年 6 月 ころ	
最初の契約等	契約日	① 令和 6 年 5 月 31 日 (駐車場専有部分の賃貸借契約) ② 令和 6 年 6 月 1 日 ころ (駐車場専有部分以外の使用貸借契約)
	期間	① 令和 6 年 6 月 1 日から ■令和 9 年 5 月 3 1 日まで 3 年間 (駐車場専有部分の賃貸借契約) ② ■期間の定めなし (駐車場専有部分以外の使用貸借契約)
更新の種類別	□合意更新 ■自動更新 (駐車場専有部分の賃貸借契約) □法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()
	借主	■SAKAE 株式会社 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 225,000 円 (駐車場専有部分のみ, 毎月末日限り翌月分支払)	
敷金・保証金	■ない (駐車場専有部分) □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	土地所有者から SAKAE 株式会社への事業譲渡契約により, 敷地内の目的外動産 (プレハブ・自動販売機・簡易物置・コンテナ物置・簡易トイレ等) が土地所有者から SAKAE 株式会社へ譲渡されている。	
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 破産管財人弁護士	1 目的土地の駐車場を債務者兼所有者は SAKAE 株式会社に賃貸しています。委細は駐車場賃貸借契約書のとおりです。 2 上記賃貸借契約のほか、債務者兼所有者 から SAKAE 株式会社への事業譲渡契約が令和 6 年 6 月 1 日に締結され、目的土地内の目的外動産（プレハブ・自動販売機・簡易物置・コンテナ物置・簡易トイレ等）が 債務者兼所有者 から SAKAE 株式会社への当該事業譲渡契約に基づき譲渡されており、これらの動産を目的土地内において SAKAE 株式会社が使用しています。
■SAKAE 株式会社社員	1 目的土地の駐車場部分を弊社が駐車場と使用しています。委細は駐車場賃貸借契約書のとおりですが、実際の占有も令和 6 年 6 月ころからになります。 2 上記駐車場のほか、目的土地に存在するプレハブ・自動販売機・簡易物置・コンテナ物置・簡易トイレ等の動産を弊社で使用しています。 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

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から2, 3枚目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

(5枚目)

(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
令和7年3月12日(水) 12:40-12:50	物件所在地	物件確認, 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年3月21日(金) 17:40-17:50	執務室	債務者兼所有者の破産管財人弁護士 より電話にて聴取
令和7年4月2日(水) 13:00-13:25	物件所在地	物件調査、写真撮影 評価人同行
令和7年4月4日(金) 15:50-15:55	さいたま地方法務局 越谷支局	SAKAE株式会社の履歴事項全部証明書 を取得
令和7年4月10日(木) 15:00-15:10	車中	SAKAE株式会社社員より電話にて聴取
令和7年4月14日(月) 16:50-16:55	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書を取得
(特記事項)		
☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(6枚目)



大字鶴ヶ曾根	地番区域見出
--------	--------

A3判をA4判に縮小

請求部	所在地	八潮市大字鶴ヶ曾根字上河原				地番	2039番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					備付年月日(原図)			補記事項		

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

(7 枚目)

3271640

地積測量図

地番 2039-1,-3

土地の所在 八潮市大字鶴ヶ曽根字上河原

三斜求積表

地番 ④ 2039-1	底辺	高さ	底面積	積
NO.	41.492	20.724	859.880208	
	41.492	12.554	520.890568	
	31.177	8.448	263.383296	
	19.735	6.215	122.653025	
	39.082	6.200	242.308400	
	33.815	6.200	209.653000	
	8.201	2.999	24.594799	
		倍面積	2243.363296	
		面積	1121.681648	㎡
		地積	1121.68	㎡

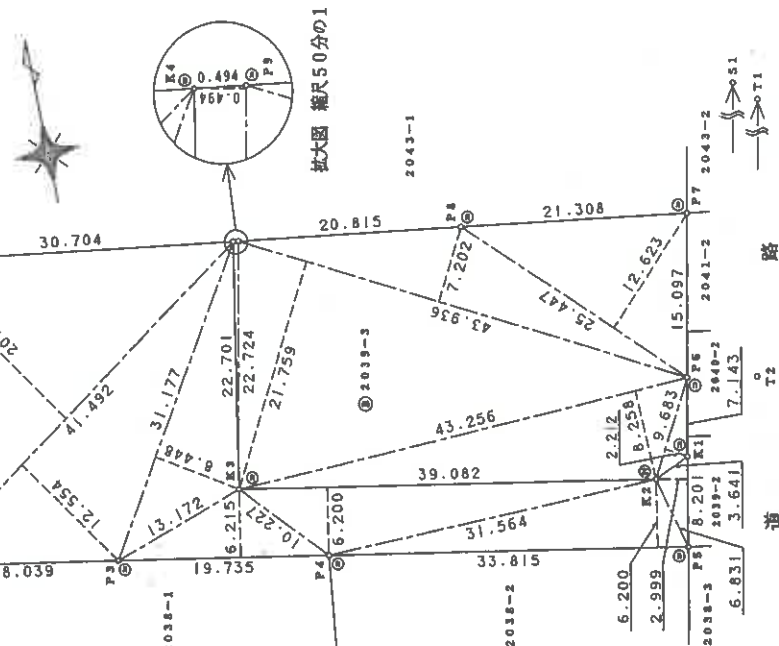
地番 ⑤ 2039-3	底辺	高さ	底面積	積
NO.	22.724	0.494	11.225656	
	43.936	21.759	956.003424	
	43.936	7.202	316.427072	
	25.447	12.623	321.217481	
	43.256	8.258	357.208048	
	9.683	2.212	21.418796	
		倍面積	1983.500477	
		面積	991.7502385	㎡
		地積	991.75	㎡

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
P1	79.5244210	14.5814207			
P2	51.7801831	10.7632542			
P3	48.7515981	28.5464096			
P4	45.3687691	47.9892919			
P5	39.5109924	81.2935302			
P6	54.5621380	84.2762477			
P7	59.3735550	87.1969401			
P8	72.3721871	66.1008946			
P9	75.1732578	45.4750040			
K1	47.5559790	82.8878223			
K2	46.1138142	79.5443933			
K3	52.8839573	41.0529194			
K4	75.2422087	44.9854477			
S1	101.5495364	99.9142268			仕切り地積
S2	26.3215480	80.6504869			測量地積
T1	100.0000000	100.0000000			トラバース線
T2	53.3644294	90.7729216			トラバース線

A3判をA4判に縮小

19.1.26
登記



測量系 任意座標

縮尺 1/500

申請人

作製者 土地家屋調査士 (平成19年 1 月 22日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

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。
(さいたま地方事務所草加出張所管轄)
令和7年1月15日 東京法務局城北出張所 登記官

(8枚目)



(9 枚目)



④



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧



⑨

(// 枚目)



⑩



⑪



⑫

(12 枚目)



⑬

(13 枚目)

令和7年 (ケ)第 8 号
令和7年 4月 2日 現地調査
令和7年 4月15日 評価

さいたま地方裁判所 越谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宇田陽一

物 件 目 録

1	所 在	八潮市大字鶴ヶ曾根字上河原
	地 番	2039番3
	地 目	雑種地
	地 積	991平方メートル

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

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	
番号	特 記 事 項		
	な し		

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	東武伊勢崎線「草加」駅の北東方約3.9km（道路距離、以下同じ）に位置する。 「幸ノ宮橋」バス停留所の南方約100mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅の他、事業所、農地、駐車場等も見られる地域である。 接近条件としては、東京外環自動車道まで約600m、八條小学校まで約550m、八條中学校まで約2.3km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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 市街化調整区域 60% 200% なし 八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例、 八潮市景観計画等
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	991㎡ 略長方形 やや緩傾斜 特になし
接面道路の状況	東約7.5m舗装県道（建築基準法上の道路） 接面道路とほぼ等高であるが、敷地内はやや緩傾斜である。	
土地の利用状況等	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
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, 対象地は駐車場として利用されている模様であるが、敷地の一部に産廃が置かれており、他にオイル缶やドラム缶、ガラ等が置かれていた。汚染リスクの可能性は皆無とは断定できない。土壌汚染の有無は不明であり、スティグマの影響も含め、調査機関による調査を行わないと確定できない。 2, 北東側にプレハブ小屋（動産）、コンテナ物置（動産）、簡易物置（動産）がある。簡易トイレ（動産）、水のタンク、看板、自動販売機あり。 3, 東側付近に鉄骨の門柱が2本建っている。電気引込用ポールあり。 4, 八潮市危機管理防災課によると目的土地の近隣において、過去に浸水実績があった模様である。詳細については同課にて確認を要する。 5, 外周のブロック塀、境界標等の位置から現地でおおよその概測をした結果、概ね一致を確認したが、地積、境界等の詳細については専門家の測量を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	市場性修正 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	43,600	1.00	991	0.95	41,050,000

※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)

地価調査 八潮一 7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 41,000円/㎡ × 101 / 100 × 100 / 100 × 100 / 95 = 43,600円/㎡

◇ 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 : 画地条件等を考量 格差なし

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・環境条件等で劣る。(浸水実績等も
勘案)

イ 個 別 格 差 : 規模・形状等を総合的に考慮 ±0%

エ 市場性修正 : 汚染の蓋然性並びにスティグマの影響を考慮 -5%

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、収益還元法については本件土地は需要が限定的であると思われ、一般的でないと判断し、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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	41,050,000			1.0	0.7		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。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

地価調査価格 (八潮一7)

所 在 : 八潮市大字八條字幸ノ宮 2 6 2 2 番 3

価 格 : 41,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「草加」駅約4km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 483㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北4m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写

以 上



位置図 1:13,000
昭文社「都市地図」





本図面は、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
 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。

地番区域見出し

登記年月日：平成19年1月26日

3271640

地積測量図

2039-1、-3

土地の所在

八潮市大字鶴ヶ替根字上河原

三 照 求 領 表

地番	④ 2039-1	⑤ 2039-3	⑥ 2039-3
NO.	1	1	1
座 標	41.492	20.724	559.810208
座 標	41.492	12.554	520.830568
座 標	31.177	8.448	263.383296
座 標	19.735	6.215	122.653025
座 標	39.082	6.200	242.308400
座 標	33.815	6.200	209.653000
座 標	8.201	2.999	24.594799
座 標			2243.363296
座 標			1121.681640
座 標			1121.68

地番	④ 2039-1	⑤ 2039-3	⑥ 2039-3
NO.	1	1	1
座 標	22.724	0.494	11.225656
座 標	43.936	21.759	956.003424
座 標	43.936	7.202	316.427072
座 標	25.447	12.623	321.217481
座 標	43.236	8.258	357.208048
座 標	9.603	2.212	217.418796
座 標			1983.500477
座 標			991.7502385
座 標			991.75

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	Y	座 標	備 考
P1	79.5244210	14.5814207		
P2	51.7801831	10.7632542		
P3	48.7515981	28.5464096		
P4	45.3687691	47.9692918		
P5	39.5109924	81.2935302		
P6	54.5621380	84.2762477		
P7	69.3735550	87.1969401		
P8	72.3721871	66.1008946		
P9	75.1732578	45.4750040		
K1	47.5559790	82.8078223		
K2	46.1138142	79.5443533		
K3	52.0839573	41.0529194		
K4	75.2422087	44.9854477		
S1	101.5436364	99.9142268		出所不明
S2	26.3215480	80.6504869		出所不明
T1	100.0000000	100.0000000		1/2000-2000
T2	53.3844284	90.7728216		1/2000-2000

凡 例	コンクリート製	金 属 製	鋼 管 製	鋼 管 製
の	アラスチック板	金 属 板	鋼 管 板	鋼 管 板

作 製 者
土師重雄建築士
(平成19年 1 月 22日作成)

(埼玉県八潮市大字鶴ヶ替根字上河原)

申請人

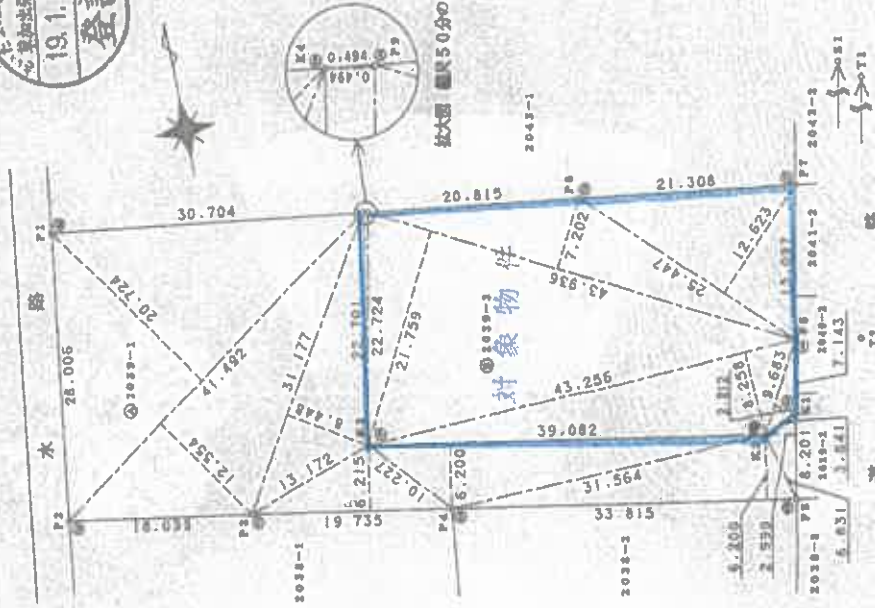
〒127-0001 埼玉県八潮市大字鶴ヶ替根字上河原

縮尺 1/500

19.1.26 登記



拡大図 縮尺50分の1



測量者 佐々木 誠

本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複写した。