

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 8 月 4 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 8 月 19 日から 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第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 7 日 午前 9 時 10 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。	



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）
1～3	13,561,000 10,848,800	一括	2,712,200	95,691	23,396
1	3,090,000				
2	1,000				
3	10,470,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区大字南辻字鎧宮

地 番 50 番 1

地 目 田

地 積 202 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業施行地区内

街区番号 73

画地番号 3-1

地 積 130 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番

地 番 158 番 6

地 目 田

地 積 4.52 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

(仮換地指定地)

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業施行地区内

街区番号 73

画地番号 2-5

地 積 2平方メートル

共有者 **A** 持分9分の1

3 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番 158番地4、1
14番地3、158番地3 (換地 同所予定地番7
3街区3-1画地)

家屋 番号 158番4の3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 51.34平方メートル

所有者 **A**

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

ゴミの集積所として使用されている。

【物件番号 3】

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, 2】

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。

【物件番号 2】

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 さいたま市岩槻区大字南辻字鎧宮

地 番 50 番 1

地 目 田

地 積 202 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業施行地区内

街区番号 73

画地番号 3-1

地 積 130 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番

地 番 158 番 6

地 目 田

地 積 4.52 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

(仮換地指定地)

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業施行地区内

街区番号 73

画地番号 2-5

地 積 2 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番 158 番地 4、1
14 番地 3、158 番地 3 (換地 同所予定地番 7
3 街区 3-1 画地)

家屋 番号 158 番 4 の 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第 38号
令和8年 4月 1日受理
令和8年 6月 5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南辻字鎧宮
 地 番 50番1
 地 目 田
 地 積 202平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番
 地 番 158番6
 地 目 田
 地 積 4.52平方メートル
 共有者 A 持分9分の1

- 3 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番 158番地4、1
 14番地3、158番地3 (換地 同所予定地番7
 3街区3-1画地)
 家屋 番号 158番4の3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 51.34平方メートル
 2階 51.34平方メートル
 所有者 A



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, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2)		
形状	☒ 公図のとおり(従前地) ☐ 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 ☒ 仮換地図のとおり(換地予定地)		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」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 }		
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 目的物件は、さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業区域内にある。
- 2 評価人の調査によれば、目的土地は以下のとおり仮換地指定されている。
- (1) 都市計画決定年月日 : 昭和63年7月22日
- (2) 事業決定年月日 : 昭和63年7月22日
- (3) 仮換地指定年月日 : 平成3年9月27日
- (4) 使用収益開始年月日 : 平成14年6月11日
- (5) 換地処分予定年月日 : 令和16年予定(日付未定)
- (6) 清算金の交付・徴収・点数 : 交付 4ポイント

記

従 前 の 土 地				仮 換 地 の 土 地			
さいたま市岩槻区				江川土地区画整理事業施行地区内 (事業施行中につき仮表示)			
町 名	地 番	地 目	地 積	街区番号	画地番号	地 積	位 置
大字南辻 字鑑宮	50-1	田	202	73	3-1	130	別紙図面の とおり
以下余白							

(注)仮換地の地積・周りに関しては、出来形確認測量により増減することがあります。

記

従 前 の 土 地				仮 換 地 の 土 地			
さいたま市岩槻区				江川土地区画整理事業施行地区内 (事業施行中につき仮表示)			
町 名	地 番	地 目	地 積	街区番号	画地番号	地 積	位 置
大字上野 字二番	158-6	田	452	73	2-5	2	別紙図面の とおり
以下余白							

(注)仮換地の地積・周りに関しては、出来形確認測量により増減することがあります。

- 3 物件2の土地は、ゴミの集積所として使用されている。
- 4 目的建物内で、猫が1匹飼育されている。従前は複数の猫が飼育されていたとのことである。全体的に、飼育に伴う汚れ、傷み、壁面の掻き傷等が認められた。臭気も著しい。

(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 (債務者兼所有者)	1 目的物件は、私が居宅として使用し、一人で居住しています。 2 目的土地について、境界問題はありません。 3 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。 4 目的建物に内で、猫を1匹飼っています。以前は複数飼っていました。ドアノブのレバーハンドルですが、通常は横向きに取り付けてあるものを、縦に付け直しました。横のままだと猫が開けてしまうからです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

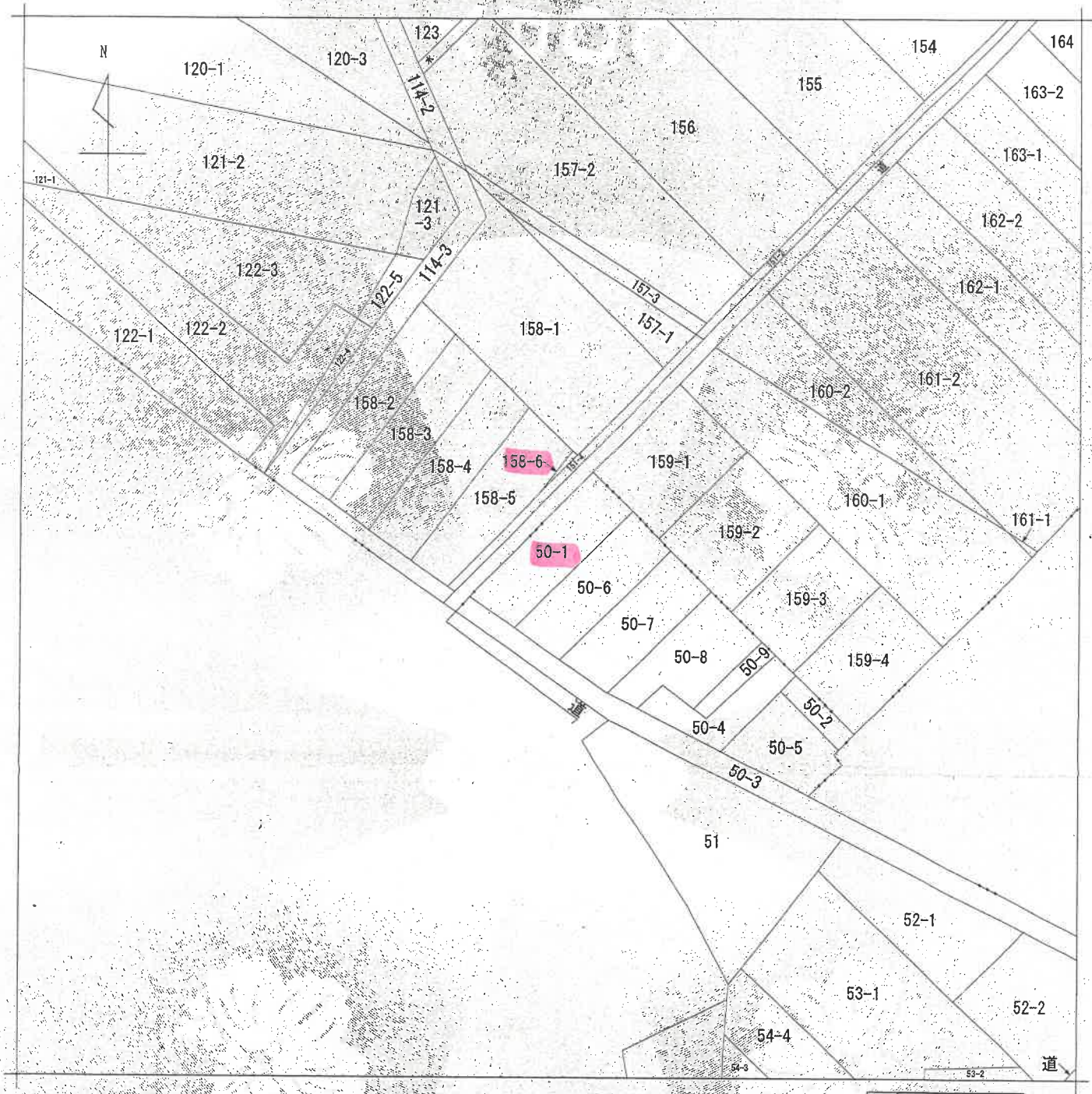
執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2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4月8日 (水) 11:40-11:50	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年5月28日 (木) 17:00-17:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 債務者兼所有者Aと面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



(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	所在	さいたま市岩槻区大字南庄字鑑宮				地番	50番1			
出力尺	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					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管轄)

令和8年2月12日

長野地方法務局

登記官

請求番号：63-1

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

(7枚目)

登記年月日：平成26年3月5日

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。
(さいたま地方法務局管轄)
令和8年2月12日 長野地方法務局

(8枚目)

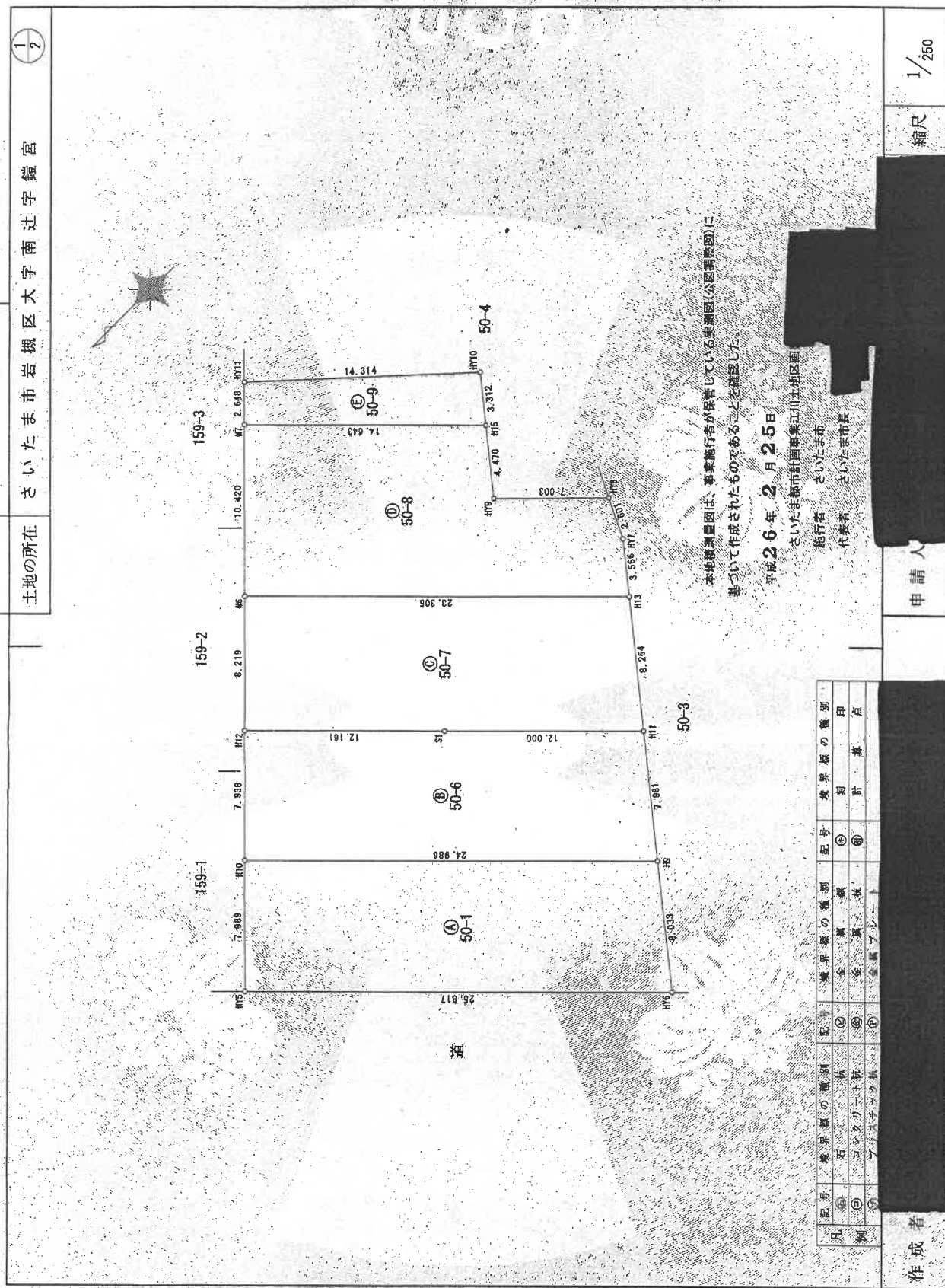
登記官

(本図は原本を70%に縮小)

地番 50-1, 50-6 ~ -9
土地の所在 さいたま市岩槻区大字南辻字鑑宮

地積測量図

1/2



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。
(さいたま地方方法務局管轄)
令和8年2月12日 長野地方方法務局

登記官

(9 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

50-1,
50-6 ~ -9

地番

土地の所在 さいたま市岩槻区大字南辻字鑑宮

2/2

座標求積表

地番	④ 50-8	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
M6		-4456.340	-11422.440	-9.108	104035.583520
H13		-4472.811	-11438.927	-16.716	214090.957732
H17		-4475.056	-11436.157	-3.400	38882.933900
H18		-4476.211	-11433.826	3.820	-43677.215320
H19		-4471.236	-11438.897	2.159	-24674.988623
H15		-4474.052	-11425.426	7.533	-86067.734058
M7		-4463.703	-11415.067	17.712	-202183.666704
			倍面積		405.870347
			地積		202.931735
			地積		202.93 m ²

地番	⑤ 50-9	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
M7		-4463.703	-11415.067	-8.477	96765.522859
H15		-4474.052	-11425.426	-12.435	142075.172310
H10		-4476.138	-11422.854	8.477	-96831.533358
H11		-4465.575	-11413.194	12.435	-141923.067390
			倍面積		86.094621
			地積		43.0472605
			地積		43.04 m ²

合計 839.0230880m²

地番	⑥ 50-1	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H15		-4439.277	-11439.524	-12.602	144160.881448
H16		-4457.524	-11457.788	-23.305	267023.749340
H9		-4462.582	-11451.547	12.602	-144312.395294
H10		-4444.922	-11433.871	23.305	-286046.363655
			倍面積		405.871839
			地積		202.935195
			地積		202.93 m ²

地番	⑦ 50-6	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H10		-4444.922	-11433.871	-12.050	137778.145550
H9		-4462.582	-11451.547	-22.686	259789.795242
H11		-4467.608	-11445.347	3.456	-39555.119232
S1		-4459.126	-11436.859	17.076	-195295.804284
H12		-4450.532	-11428.255	14.204	-162326.934020
			倍面積		390.063256
			地積		195.0416280
			地積		195.04 m ²

地番	⑧ 50-7	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H12		-4450.532	-11428.255	-2.786	31839.118430
S1		-4459.126	-11436.859	-17.076	195295.804284
H11		-4467.608	-11445.347	-13.685	156629.573695
H13		-4472.811	-11438.927	11.288	-128893.829436
M6		-4456.340	-11422.440	22.279	-254480.540760
			倍面積		390.126213
			地積		195.0631065
			地積		195.06 m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
④	金	④	金	④	金	④
⑤	銀	⑤	銀	⑤	銀	⑤
⑥	銅	⑥	銅	⑥	銅	⑥
⑦	鉄	⑦	鉄	⑦	鉄	⑦
⑧	鉛	⑧	鉛	⑧	鉛	⑧
⑨	錫	⑨	錫	⑨	錫	⑨
⑩	鋅	⑩	鋅	⑩	鋅	⑩
⑪	亜鉛	⑪	亜鉛	⑪	亜鉛	⑪
⑫	銅	⑫	銅	⑫	銅	⑫
⑬	鉄	⑬	鉄	⑬	鉄	⑬
⑭	鉛	⑭	鉛	⑭	鉛	⑭
⑮	錫	⑮	錫	⑮	錫	⑮
⑯	鋅	⑯	鋅	⑯	鋅	⑯
⑰	亜鉛	⑰	亜鉛	⑰	亜鉛	⑰
⑱	銅	⑱	銅	⑱	銅	⑱
⑲	鉄	⑲	鉄	⑲	鉄	⑲
⑳	鉛	⑳	鉛	⑳	鉛	⑳
㉑	錫	㉑	錫	㉑	錫	㉑
㉒	鋅	㉒	鋅	㉒	鋅	㉒
㉓	亜鉛	㉓	亜鉛	㉓	亜鉛	㉓
㉔	銅	㉔	銅	㉔	銅	㉔
㉕	鉄	㉕	鉄	㉕	鉄	㉕
㉖	鉛	㉖	鉛	㉖	鉛	㉖
㉗	錫	㉗	錫	㉗	錫	㉗
㉘	鋅	㉘	鋅	㉘	鋅	㉘
㉙	亜鉛	㉙	亜鉛	㉙	亜鉛	㉙
㉚	銅	㉚	銅	㉚	銅	㉚
㉛	鉄	㉛	鉄	㉛	鉄	㉛
㉜	鉛	㉜	鉛	㉜	鉛	㉜
㉝	錫	㉝	錫	㉝	錫	㉝
㉞	鋅	㉞	鋅	㉞	鋅	㉞
㉟	亜鉛	㉟	亜鉛	㉟	亜鉛	㉟
㊱	銅	㊱	銅	㊱	銅	㊱
㊲	鉄	㊲	鉄	㊲	鉄	㊲
㊳	鉛	㊳	鉛	㊳	鉛	㊳
㊴	錫	㊴	錫	㊴	錫	㊴
㊵	鋅	㊵	鋅	㊵	鋅	㊵
㊶	亜鉛	㊶	亜鉛	㊶	亜鉛	㊶
㊷	銅	㊷	銅	㊷	銅	㊷
㊸	鉄	㊸	鉄	㊸	鉄	㊸
㊹	鉛	㊹	鉛	㊹	鉛	㊹
㊺	錫	㊺	錫	㊺	錫	㊺
㊻	鋅	㊻	鋅	㊻	鋅	㊻
㊼	亜鉛	㊼	亜鉛	㊼	亜鉛	㊼
㊽	銅	㊽	銅	㊽	銅	㊽
㊾	鉄	㊾	鉄	㊾	鉄	㊾
㊿	鉛	㊿	鉛	㊿	鉛	㊿

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。
(さいたま地方法律局管理)

令和8年2月12日

長野地方法律局

登記官

(10枚目)

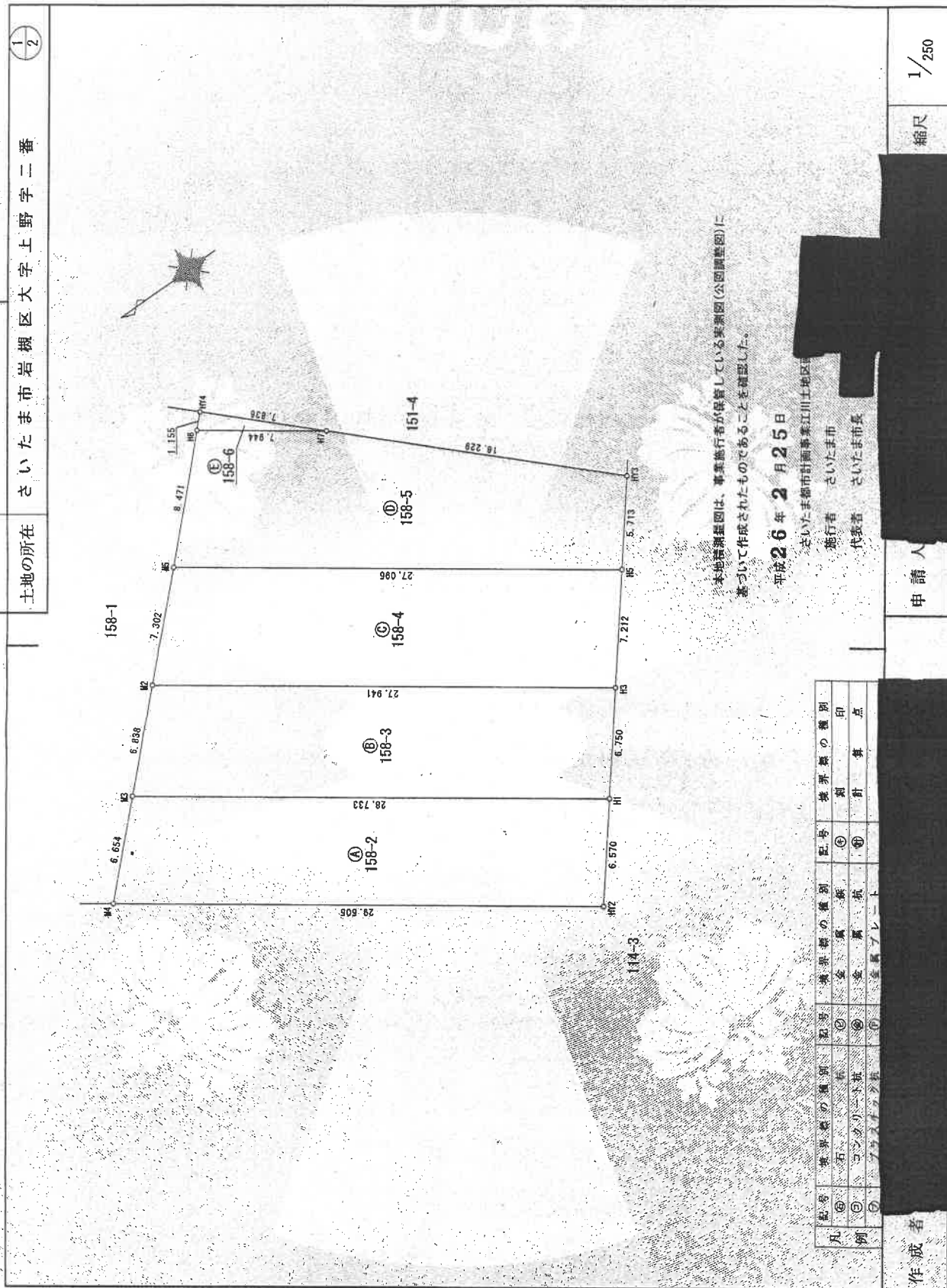
(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 158-2~-6

土地の所在 さいたま市岩槻区大字上野字二番

1/2



本図は測量図は、事業施行者が保管している測量図(公図調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。

平成26年2月25日

さいたま市計画部東区江川地区

施行者 さいたま市

代表者 さいたま市長

作成者

申請人

縮尺

1/250

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	境界線	境界線	②	境界線	③	境界線	④	境界線
⑤	境界線	境界線	⑥	境界線	⑦	境界線	⑧	境界線
⑨	境界線	境界線	⑩	境界線	⑪	境界線	⑫	境界線
⑬	境界線	境界線	⑭	境界線	⑮	境界線	⑯	境界線
⑰	境界線	境界線	⑱	境界線	⑲	境界線	⑳	境界線
㉑	境界線	境界線	㉒	境界線	㉓	境界線	㉔	境界線
㉕	境界線	境界線	㉖	境界線	㉗	境界線	㉘	境界線
㉙	境界線	境界線	㉚	境界線	㉛	境界線	㉜	境界線
㉝	境界線	境界線	㉞	境界線	㉟	境界線	㊱	境界線
㊲	境界線	境界線	㊳	境界線	㊴	境界線	㊵	境界線
㊶	境界線	境界線	㊷	境界線	㊸	境界線	㊹	境界線
㊺	境界線	境界線	㊻	境界線	㊼	境界線	㊽	境界線
㊾	境界線	境界線	㊿	境界線				

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。
(さいたま地方務局管理)

令和8年2月12日

長野地方務局

登記官

(11枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地番	158-2~-6	地積測量図
土地の所在	さいたま市岩槻区大字上野字二番	

2/2

座標求積表

地番	① 158-5			
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H5	-4430.224	-11449.349	-15.808	180991.308992
H5	-4452.096	-11455.341	-25.473	292056.631293
H3	-4455.697	-11460.906	9.395	-107675.211870
H7	-4442.701	-11448.123	19.409	-222196.610307
H8	-4436.288	-11443.434	12.477	-142779.728018
			倍面積	396.383080
			面積	198.191540
			地積	198.19 m ²

地番	① 158-6			
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H8	-4436.288	-11443.434	-5.586	63923.022324
H7	-4442.701	-11448.123	-0.827	9467.597721
H4	-4437.115	-11442.628	6.413	-73381.573364
			倍面積	9.046081
			面積	4.523405
			地積	4.52 m ²

合計 783.0172005m²

地番	① 158-2			
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H4	-4415.337	-11463.866	-19.053	218421.038898
H2	-4439.154	-11481.281	-27.958	320993.654198
H1	-4443.295	-11476.180	19.053	-218655.657540
H3	-4420.101	-11459.221	27.958	-320376.900718
			倍面積	382.134838
			面積	191.0674190
			地積	191.06 m ²

地番	① 158-3			
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H3	-4420.101	-11459.221	-18.299	209682.285079
H1	-4443.295	-11476.180	-27.449	319009.664820
H3	-4447.550	-11470.940	18.299	-209996.731060
H2	-4424.996	-11454.447	27.449	-314413.115703
			倍面積	382.103136
			面積	191.0515680
			地積	191.05 m ²

地番	① 158-4			
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
H2	-4424.996	-11454.447	-17.326	198455.748722
H3	-4447.550	-11470.940	-27.100	310862.474000
H5	-4452.096	-11465.341	17.326	-198648.498166
H5	-4430.224	-11449.349	27.100	-310277.257900
			倍面積	396.366656
			面積	198.1833280
			地積	198.18 m ²

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	金	③	金
④	コンクリート	⑤	金	⑥	金
⑦	例	⑧	金	⑨	金

作成者

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成26年10月17日

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。
(さいたま地方方法務局(管轄))
令和8年2月12日 長野地方方法務局

(12枚目)

登記目

(本図は原本を70%に縮小)

写真撮影位置

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

158番4の3

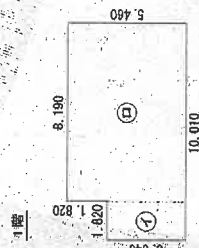
建物図平面図

さいたま市岩槻区大字上野字二番158番地4、114番地3、158番地3
(敷地同所予定地事73街区3-1(面地))

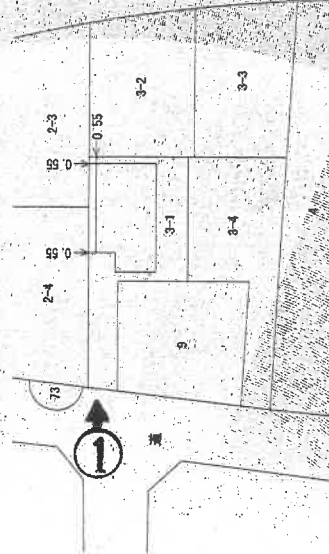
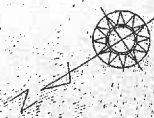
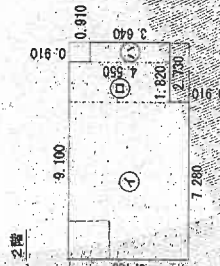
建物の所在

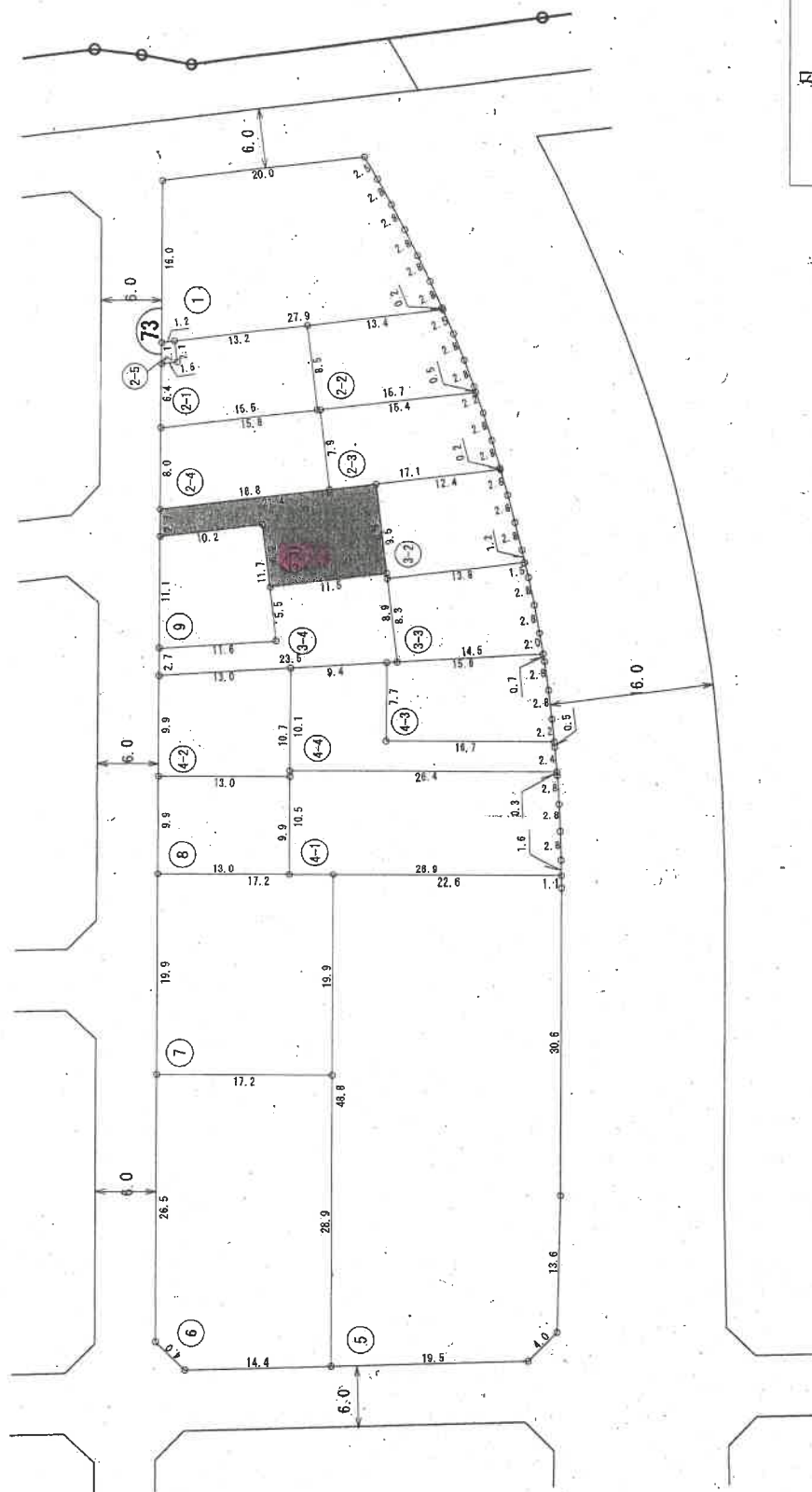
家屋番号

求積表				
①	1,820	×	3,640	= 6,628
②	8,190	×	5,460	= 44,714
計				51,342
床面積				51.34 m ²



求積表				
①	7,280	×	5,460	= 39,748
②	1,820	×	4,550	= 8,280
③	0,910	×	3,640	= 3,324
計				51,342
床面積				51.34 m ²



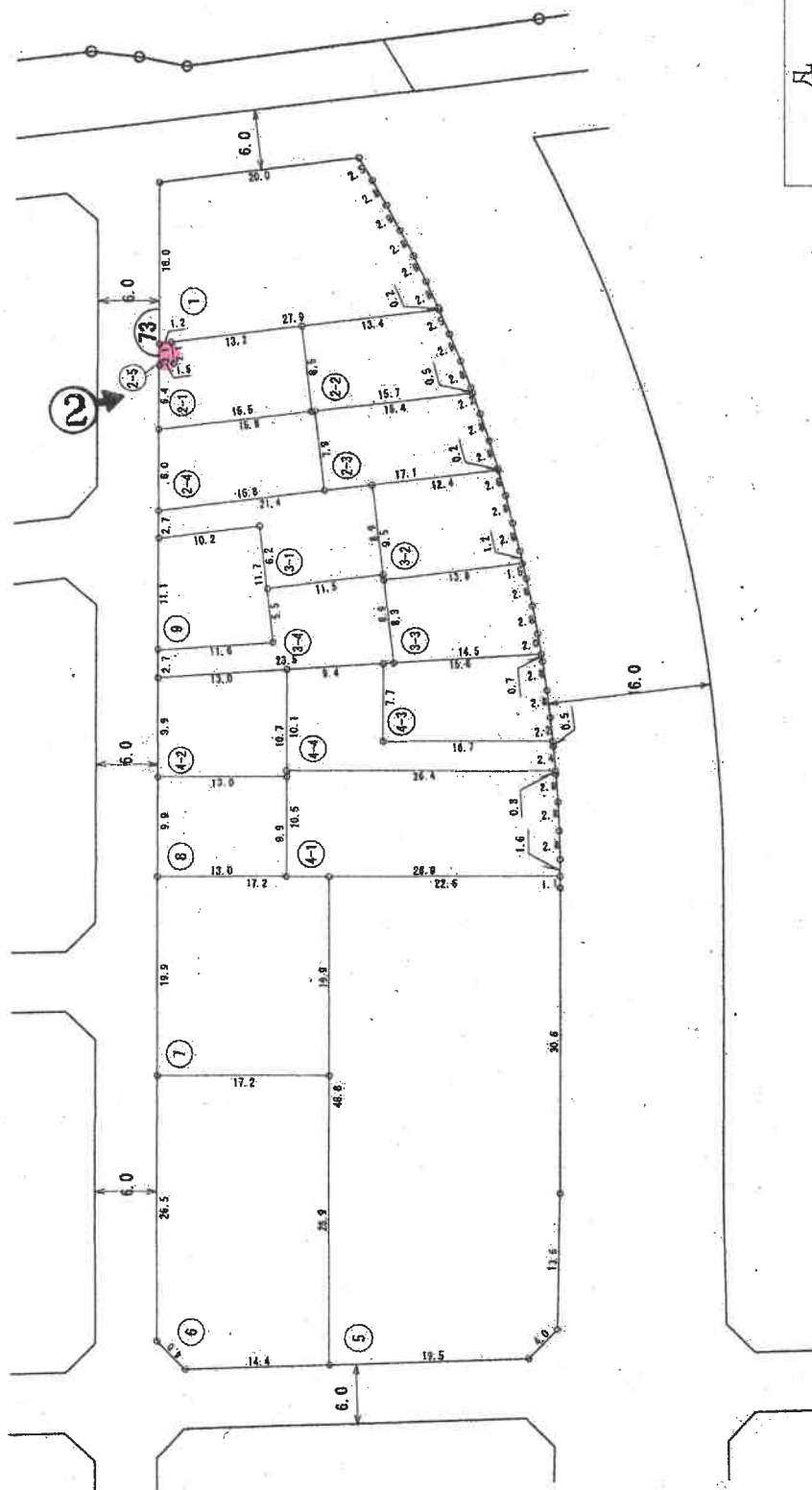


凡 例	例
	街区番号
	画地番号
	仮換地指定位置
	地区境界

(13枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

(注) 仮換地の地積・周りに関しては、出来形確認測量により増減することがあります。



凡 例	
	街区番号
	面地番号
	仮換地指定位置
	地区界

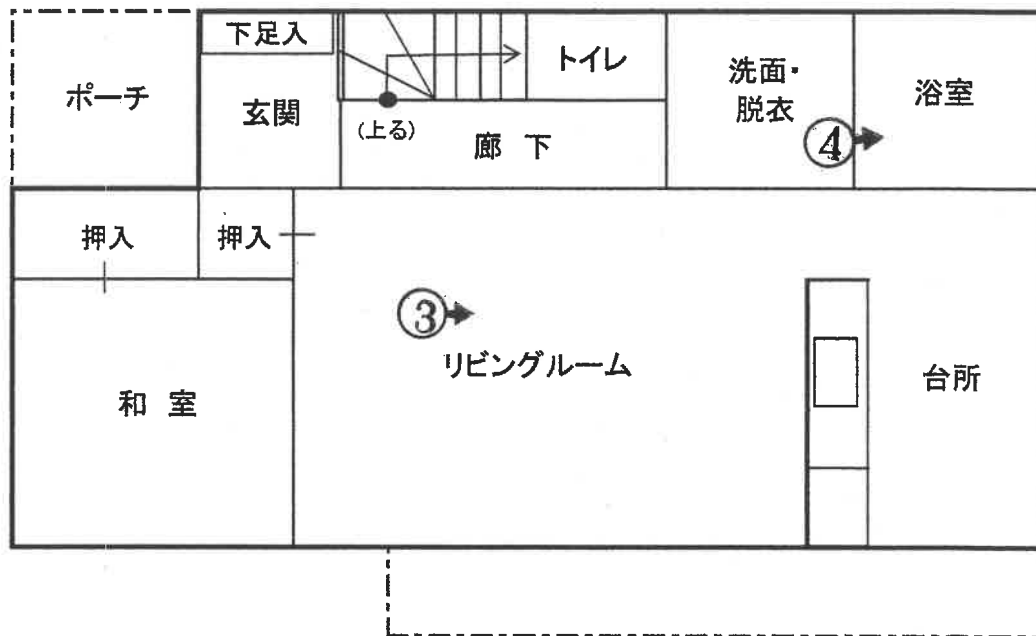
写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

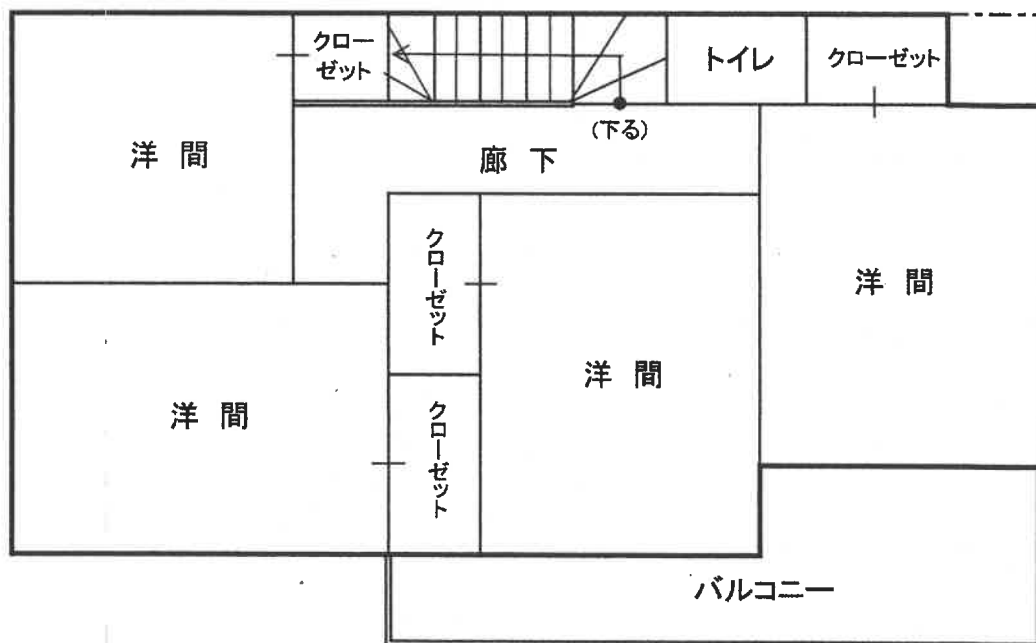
(14枚目)

(注) 仮換地の地積・周りに関しては、出来形確認測量により増減することがあります。

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



1階



2階

(15枚目)



目的建物

①



②



③

(16枚目)



4

令和8年 (ケ) 第38号

令和8年5月28日 現地調査

令和8年6月10日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区大字南辻字鎧宮
地 番 50番1
地 目 田
地 積 202平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番
地 番 158番6
地 目 田
地 積 4.52平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 さいたま市岩槻区大字上野字二番 158番地4、1
14番地3、158番地3 (換地 同所予定地番7
3街区3-1画地)

家屋 番号 158番4の3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 51.34平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金13,561,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,090,000円
物件2 (土地)	金1,000円
物件3 (建物)	金10,470,000円

- ①一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件2の内訳価格は雑種地としての価格である。

- 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き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	宅地 仮換地 130㎡
2	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地 仮換地 2㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
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及び2)

位置・交通	東武野田線 東岩槻 駅の 西 方約 1.4 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅を中心に空地等も見られる区画整理進行中の地域である。 接近条件としては、城北小学校まで約1.1km、城北中学校まで約1.7km。	
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	第二種住居地域 第一種住居地域(次頁特記事項参照)
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	江川土地区画整理事業施行区域 江川地区計画区域(B地区) ※高度地区(15m地区) ※ネットワーク連動型居住誘導区域 ※一定の建築行為等を行う際には、さいたま市景観 計画の届出が必要となる(景観誘導区域)。
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 その他	130㎡(物件1仮換地面積)、 2㎡(物件2仮換地面積) 不整形(物件1)、ほぼ整形(物件2) 平坦 普通
接面道路の状況	北西側幅員約6m区画街路(建築基準法上の道路)に接面する。※道路幅員は巻尺による簡易計測により、接面道路より約20cm高位。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地として利用されている。物件2は周辺住民のごみ集積所として利用されている(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり

特記事項	1. さいたま市岩槻まちづくり事務所にて物件1及び2につき調査したところ、以下の通りであった。詳細については同事務所に組合に問い合わせされたし。 ①江川土地区画整理事業施行区域内にある。 ②物件1及び2については平成14年6月11日付で使用収益は開始されている。 ③物件1の仮換地は、73街区3-1画地で仮換地面積は130㎡、物件2の仮換地は、73街区2-5画地で仮換地面積は2㎡。 ④換地処分は令和16年に予定され、清算金については、交付4ポイントの予定との事。 2. さいたま市岩槻まちづくり事務所にて調査したところ、物件1及び2土地は江川地区地区計画区域(B地区)内にあり、通常の建築基準法による制限に加え、以下の制限等を受ける。 ①建築物等の用途の制限 ②敷地面積の最低限度 120㎡ ③壁面の位置の制限 ④建築物等の高さの最高限度 ⑤かき又はさくの構造の制限 ※以上、当該地区計画における制限の詳細については、さいたま市岩槻まちづくり事務所に問い合わせされたし。 3. 物件1及び2は、第二種住居地域及び第一種住居地域の双方に跨っている模様。詳細については、さいたま市北部建設事務所に問い合わせされたし。 4. 境界等については執行官の現況調査報告書記載の通りであり、ブロック塀などの位置に基づく現地での概測によると、外周、形状については仮換地図の通りであった。 5. 物件1は建築基準法上の路地状敷地に該当するため、通常の建築制限に加え、埼玉県建築基準法施行条例第3条等の制限を受ける。詳細については、さいたま市北部建設事務所へ問い合わせされたし。 6. さいたま市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2026年6月10日閲覧)によると、物件1及び2周辺は荒川・入間川、利根川・江戸川及び綾瀬川・元荒川・新方川、の浸水想定区域として表示されている。
-------------	---

2. 建物の概況・利用状況

(物件 3)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成26年8月22日 新築(登記記載)
	経過年数	約 12 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	— ※アスベストの存否は不明。
床面積(現況)	前記第3目的物件欄のとおり。	
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり。	
品 等	使用資材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	室内壁に猫のものと思われる壁の引っ掻き傷が数箇所あり。全体的に経年程度の損傷、歪み、老朽化あり。	
建物の利用状況	関係者より、室内で猫を一匹買っており、以前は複数飼っていたとの陳述あり。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件 1】 (土地)

目的土地の建付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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	78,700	1.01	130	0.95	1.0	9,820,000

※ 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)

	(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価調査基準地	さいたま岩槻(県)ー5	101	100	100	
	83,500 円/㎡	×	—	×	—
		100	104	103	
					= 78,700 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

◇標準化補正 : なし

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件、環境条件及び行政的条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +1%

ウ 地 積 : 仮換地面積

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【物件 2】 (土地)

物件2は現況はごみ集積所(雑種地)であるため、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	78,700	0.05	2	1/ 9	1,000

イ 個別格差 : 価値率 5 %と査定した

【 物件 2 】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	102.68	0.49	9,560,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\{ 13 / (12 + 13) \} \times (1 - 0.05) = 0.49$$

観察減価率 － 5 %

(建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率5%と査定した。)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、適用しなかった。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,820,000	0.55	法定地上権	5,400,000

②内訳価格及び一括価格

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	9,820,000	－ 5,400,000		1.0	0.7	3,090,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	9,560,000	＋ 5,400,000	1.0	1.0	0.7	10,470,000
一括価格(合計)						13,561,000

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市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

地価調査価格	(さいたま岩槻(県) — 5)
所 在	さいたま市岩槻区大字岩槻字江川6791番内 (江川44街区11内)
価 格	83,500円／㎡
位 置	東武野田線「岩槻駅」 約1.9km
価格時点	令和7年7月1日
地 積	198 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南西側幅員6m区画街路
用途指定等	第二種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%)、高度地区
地域の概要	中規模一般住宅等が見られる区画整理中の住宅地域

第7 第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 仮換地証明書写
3. 仮換地図写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上



仮換地証明書

令和8年4月7日

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業

施行者 さいたま市

代表者 さいたま市長

次の土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地指定した内容と相違ないことを証明します。

記

従前の土地				仮換地の土地			
さいたま市岩槻区				江川土地区画整理事業施行地区内 (事業施行中につき仮表示)			
町名	地番	地目	地積	街区番号	画地番号	地積	位置
大字南辻 字鎧宮	50-1	田	202 m	73	3-1	130 m	別紙図面のとおり
以下余白							

(注) 仮換地の地積・周り間については、出来形確認測量により増減することがあります。

仮換地証明書

令和8年6月1日

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業

施行者 さいたま市

代表者 さいたま市長

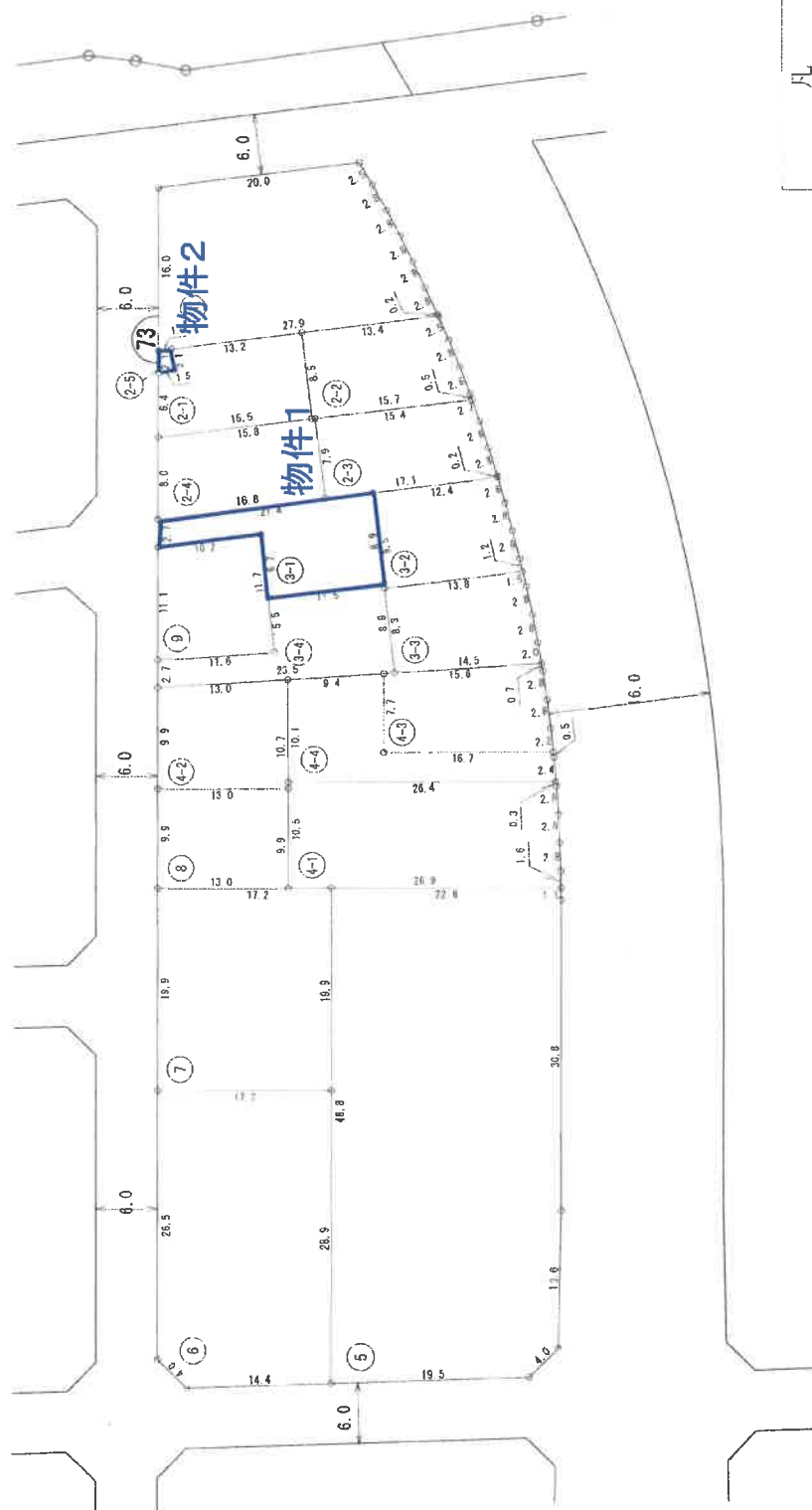


次の土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地指定した内容と相違ないことを証明します。

記

従前の土地				仮換地の土地			
さいたま市岩槻区				江川土地区画整理事業施行地区内 (事業施行中につき仮表示)			
町名	地番	地目	地積	街区番号	画地番号	地積	位置
大字上野 字二番	158-6	田	4.52 ^m	73	2-5	2 ^m	別紙図面のとおり
以下余白							

(注) 仮換地の地積・周り間については、出来形確認測量により増減することがあります。



凡	例
	街区番号 画地番号
	仮換地指定位置
	地区界

A3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成26年10月17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。
(さいたま地方建設局管理)
令和8年2月12日 さいたま地方建設局

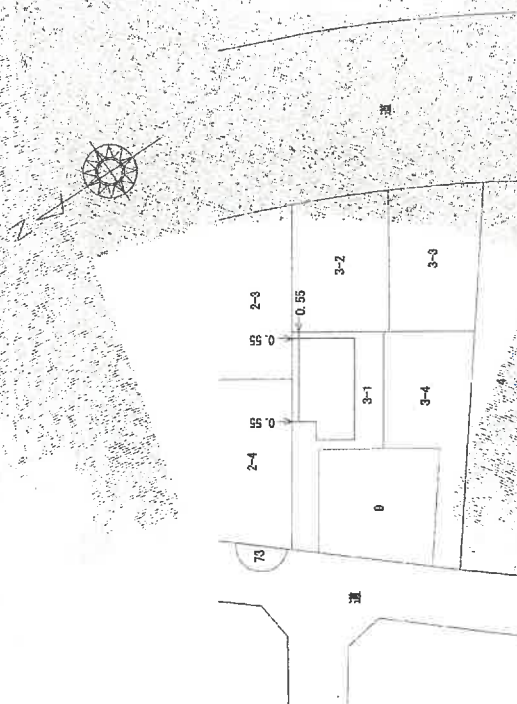
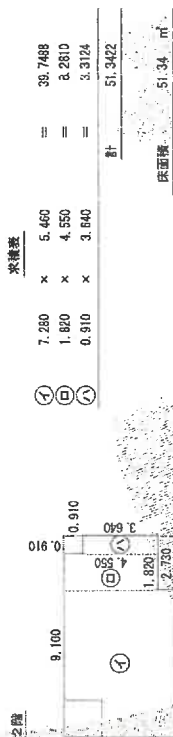
各 階 平 面 図

158番4の3

建 物 図 面 平 面 図

さいたま市岩槻区大字上野字二番158番地4、114番地3、158番地3
(土地家屋調査士定住者73街区3-1-1面地)

家屋番号
建物の所在



A3版をA4版に縮小したものです。

作成者

土地家屋調査士 (平成26年10月9日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500