令和　８年（ケ）第　　１３８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	令和　８年１２月　９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１２月２３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）
1～6	20,880,000 16,704,000	一括	4,176,000	507,238	108,693
1	12,360,000				
2	470,000				
3	50,000				
4	3,650,000				
5	2,120,000				
6	2,230,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６２番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３９６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６１番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１４．９７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６１番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１．６７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０５８番２

令和　８年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

地　　目　畑

地　　積　１１７平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

5　所　　在　さいたま市緑区大字大門字東裏

地　　番　３０５８番５

地　　目　畑

地　　積　６８平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

6　所　　在　さいたま市緑区大字大門字東裏

地　　番　３０５８番４

地　　目　畑

地　　積　１４３平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

令和　8年（ケ）第　　１３８号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　5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１～６】
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６】
地上権（平成８年４月２５日受付第２６８７７号）
（平成１３年7月３日受付第３３９５０号）
目　　的　鉄道構築物設置のため
範　　囲　東京湾平均海面の下９．７６メートルから東京湾平均海面の下２４．６９メートルの間
地上権者　埼玉高速鉄道株式会社
存続期間　この契約の日から鉄道構築物存続中
地　　代　無料
特　　約　１、鉄道の運行の障害となる建物、工作物等を設置しないこと。
２、木造以外の建物、工作物等を築造する場合は、予め設計及び工法等について地上権者と協議し、書面による同意を得ること。
３、鉄道構築物にかかる建物、工作物等の荷重は、基礎底面（現地表面）において１㎡につき８ｔ以下とすること。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１～６】
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１～６】
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　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６２番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３９６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６１番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１４．９７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６１番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１．６７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０５８番２

令和　8年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

地　　目　　畑

地　　積　　１１７平方メートル

(現況)

地　　目　　雑種地

5　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

地　　番　　３０５８番５

地　　目　　畑

地　　積　　６８平方メートル

(現況)

地　　目　　雑種地

6　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

地　　番　　３０５８番４

地　　目　　畑

地　　積　　１４３平方メートル

(現況)

地　　目　　雑種地

令和８年(ケ)第　１３８号
令和８年　８月　３日受理
令和８年　８月 31 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

令和　8年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６２番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３９６平方メートル

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６１番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１４．９７平方メートル

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０６１番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１．６７平方メートル

４　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０５８番２

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１１７平方メートル

５　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０５８番５

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　６８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

６　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０５８番４

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１４３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１～６
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１～６）□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。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１　目的土地は，南側においてのみ公道に接する。南側で接する土地（緑区東大門一丁目１００）は，埼玉県を所有名義とし，現況は公衆用道路である。 なお，物件５が西側において接する無番地は，評価人の調査によれば，建築基準法上の道路ではないとのことである。 ２　目的土地と南側公道との境界は，評価人の調査によれば，概ね２．３メートルの高低差がある。仮に南側公道から目的土地への進入路を構築した場合，公道との位置関係や目的土地の形状等を勘案すると，有効に使用できる平坦部分はかなり制限されるものと思われる。 ３　物件６の土地に地上権が設定されている。概略は以下のとおり。 登記の目的　地上権設定 受付年月日　平成８年４月２５日 原因　平成８年２月２３日設定 目的　鉄道構築物設置のため 存続期間　この契約の日から鉄道構築物存続中 地代　無料 地上権者　**舟玉高速鉄道株式会社**
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
■債務者会社特別代理人 弁護士	1　債務者会社の代表者は死亡しています。 2　目的土地に足を運んだことはありません。目的土地については，何も把握していません。
■債権者の担当者	1　債務者会社は，不動産業を主な営業目的としていました。 2　債務者会社の代表者は死亡し，後を継ぐ人もいませんでした。既に営業実態はありません。 3　目的土地は，債務者会社が商品として仕入れた土地です。宅地として分譲するつもりだったようですが，頓挫し，代表者が亡くなり，今は放置された状態です。

（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

■1　関係人らから，「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。

2　目的物件の周囲には，占有状態を示す，看板や表示の類は一切認められなかった。柵やロープなど，侵入を拒むための構築物等も存在しない。

3　目的土地は，雑木雑草が繁茂し，長期間に亘って管理がなされていないのが明らかである。

4　以上の状況を総合勘案し，占有関係については３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
R8年8月4日（火） 16：00－16：10	電話	債務者会社の特別代理人から電話聴取
R8年8月13日（木） 10：20－10：30	電話	債権者の担当者から電話聴取
R8年8月13日（木） 12：00－12：30	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21日（金） 16：00－16：10	当庁	接道について土地全部事項証明書及び公図を徴求
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

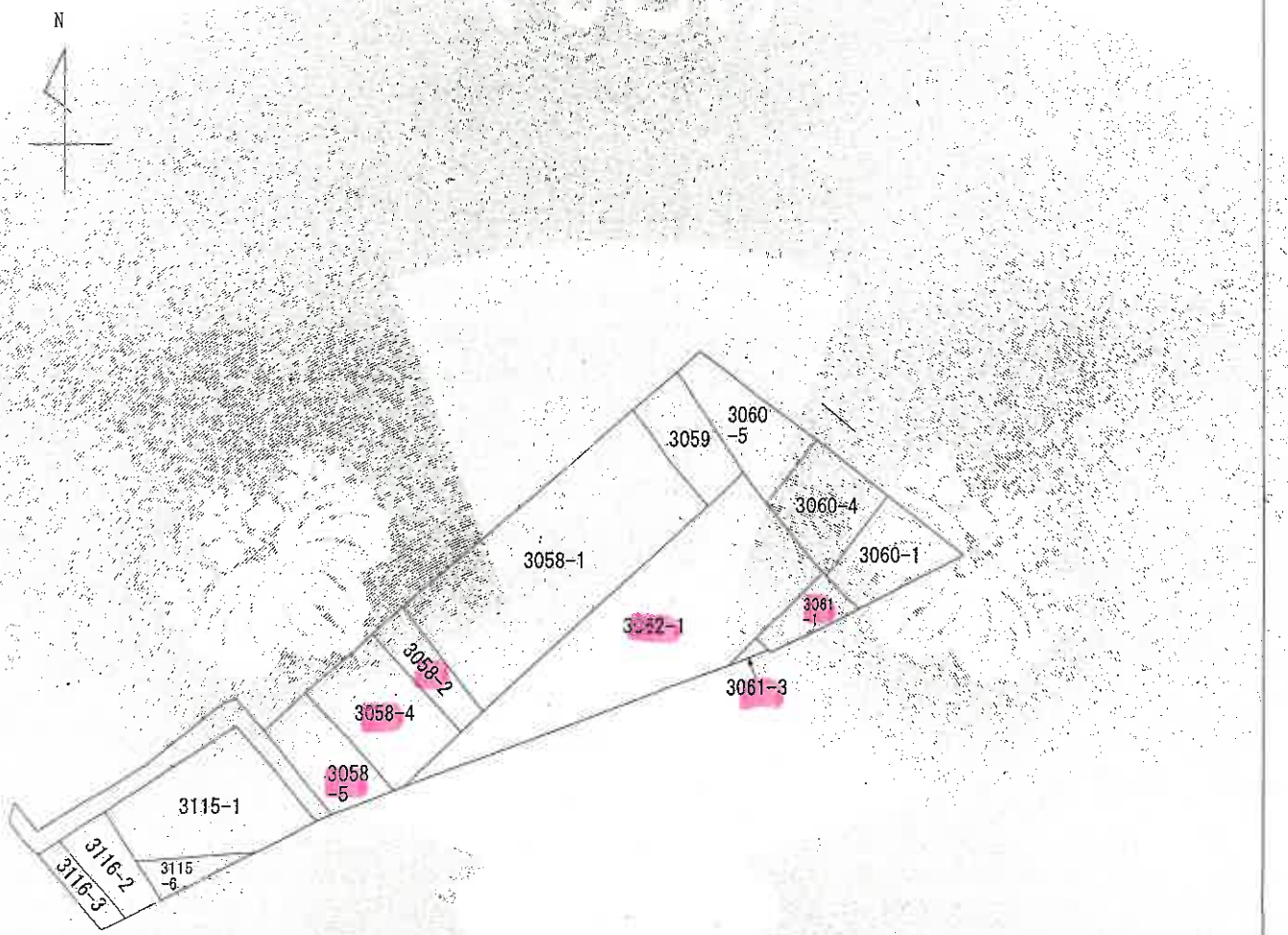
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

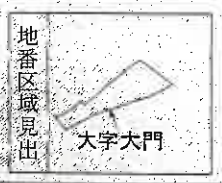
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。



請求部分	所在	さいたま市緑区大字大門字東裏				地番	3062番1		
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49年10月12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。

（本図は原本を70％に縮小）

令和8年5月18日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：27-1
(1/1)

（7 枚目）

登記年月日　令和4年10月28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。

令和8年5月18日　さいたま地方法務局

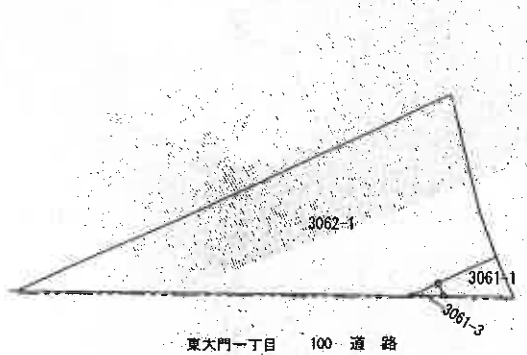
登記官

（8枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地番	3061-3
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏

土地所在図



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	鉄印
	㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭		
	㋖					

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：32-1

登記年月日：令和4年12月2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。
令和8年5月18日　さいたま地方法務局

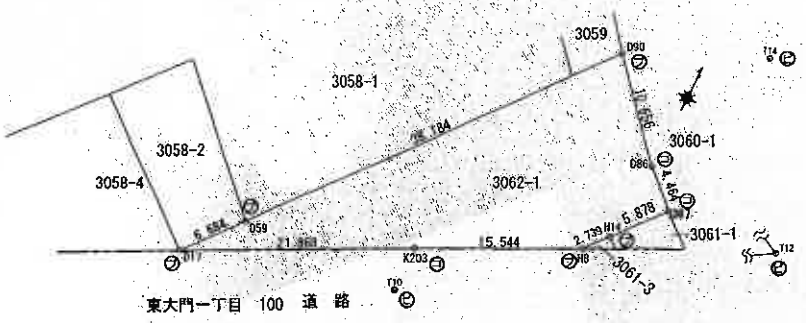
登記官 [redacted]

（9枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地番	3062-1
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏

地積測量図



座標求積表

地番	3062-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
D90	1127.977	1187.190	−25612.437060
D59	1098.444	1162.986	−40360.266144
D17	1093.273	1158.751	5650.069876
K203	1103.320	1178.175	20054.894850
H8	1110.295	1192.066	10840.648204
H14	1112.414	1193.802	7956.690330
D87	1116.960	1197.528	9106.002912
D86	1120.018	1194.276	13157.338692
		倍面積	792.941660
		面積	396.4708300
		地積	396.47 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1077.673	1139.865	測量鋲（側溝）
T10	1098.169	1178.194	測量鋲（側溝）
T12	1124.575	1217.336	測量鋲
T14	1133.783	1199.562	測量鋲

任意座標　IX系
測量年月日　令和4年11月21日

凡例

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭		
㋖	プラスチック杭	㋗	木杭プレート		

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：27-2

登記年月日：令和4年12月2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。

令和8年5月18日　さいたま地方法務局

登記官

（10枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地積測量図

地番	3061-1
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏

座標求積表

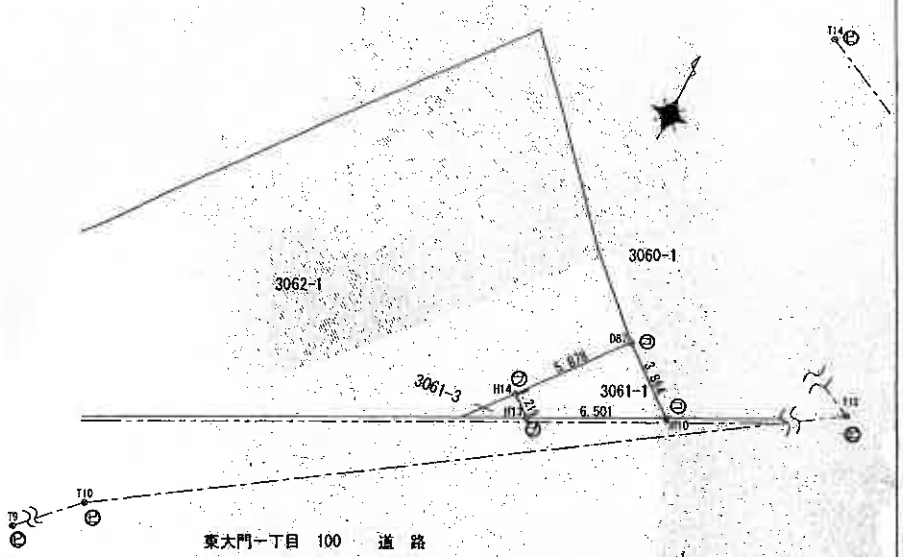
地番	3061-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
D87	1116.960	1197.528	−2567.500032
H14	1112.414	1193.902	−6349.832838
H13	1111.641	1194.745	2561.533280
H10	1114.558	1200.555	6385.752045
		倍面積	29.952455
		面積	14.9762275
		地積	14.97 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1072.513	1139.865	測量鋲（側溝）
T10	1098.969	1178.194	測量鋲（側溝）
T12	1124.575	1217.336	測量鋲
T14	1133.283	1189.562	測量鋲

任意座標　IX系

測量年月日　令和4年11月21日



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石　杭	㊁	金属鋲	㊂	刻　印
	㊃	コンクリート杭	㊄	金属杭		
	㊅	プラスチック杭	㊆	金属プレート		

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

[redacted]

[redacted]

請求番号：32-2

登記年月日：令和4年10月28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。
令和8年5月18日　さいたま地方法務局

登記官 [redacted]

（11枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地番	3061-3
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏

地積測量図

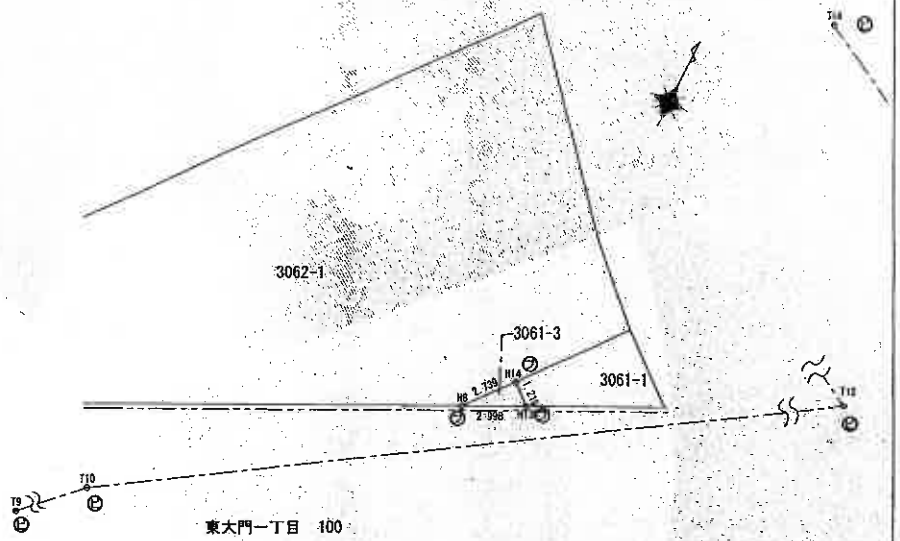
座標求積表

地番	3061-				
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
H14		1112.414	1193.802	2.739	H8
H8		1110.295	1192.066	2.998	H13
H13		1111.641	1194.745	1.219	H14
			倍面積		3.340145
			面積		1.6700725
			地積		1.67 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1071.571	1139.865	測量鋲
T10	1058.969	1178.194	測量鋲
T12	1124.575	1217.336	測量鋲
T14	1133.787	1199.562	測量鋲

任意座標　IX系
測量年月日　令和4年7月1日



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭		
	㋥	プラスチック杭	㋭	[redacted]		

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号：32-1

登記年月日：平成8年4月19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。
令和8年5月18日　さいたま地方法務局　登記官

（12枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

395183

地番	3058－2，－4，－5	積測量図
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏	

3058－4

14.720	× 7.360	＝	108.339200
14.981	× 10.399	＝	155.787419
10.437	× 0.880	＝	9.184560
10.437	× 1.248	＝	13.025376
	計	＝	286.336555
	1/2	＝	143.1682775
			143.16m² ✓

3058－5

10.053	× 5.830	＝	58.608990
10.418	× 6.736	＝	70.175648
6.681	× 1.221	＝	8.157501
	計	＝	136.942139
	1/2	＝	68.4710695
			68.47m² ✓

3058－2

330.57－（143.16＋68.47）＝118.94
（平方メートル未満切捨により）　118.94m²

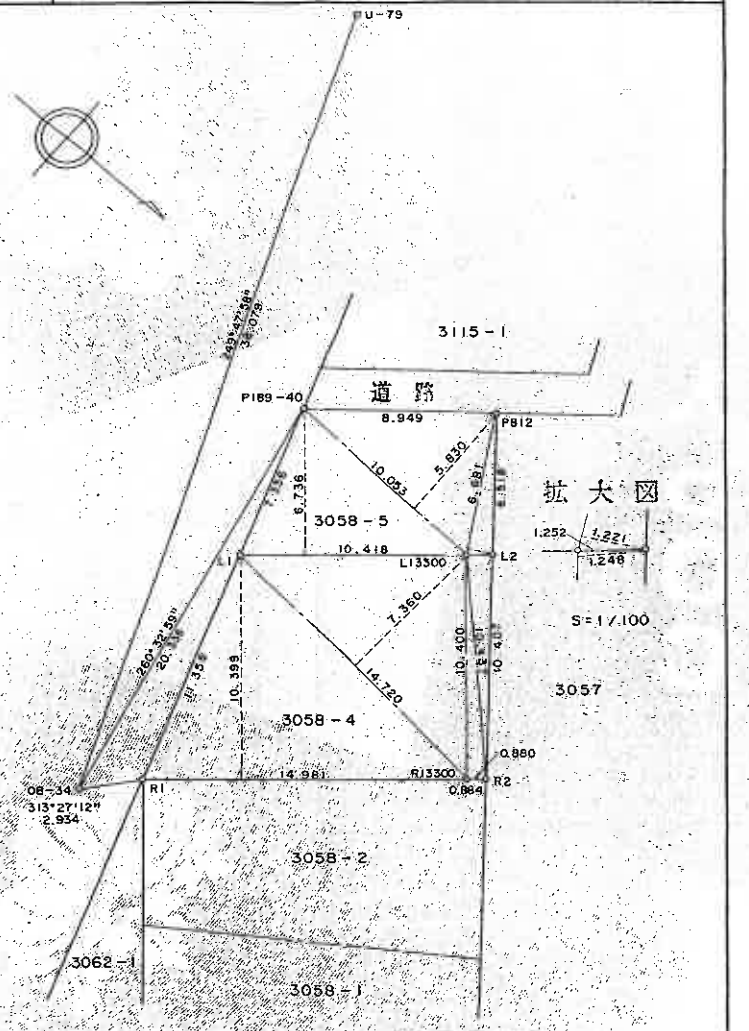
境界点

番号	X座標	Y座標
L1	－13213.091	－8501.374
R1	－13209.840	－8490.493
R13300	－13198.418	－8500.187
R2	－13197.744	－8500.759
L2	－13204.193	－8508.927
P812	－13208.232	－8514.043
P189-40	－13215.197	－8508.423
L13300	－13205.148	－8508.116

基準点

08-34	－13211.858	－8488.363
U-79	－13225.007	－8524.100

浦和地方法務局 8.4.19 処理



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋔	鉄印		

作製者 [redacted]

被代位者　加藤定治

嘱託者 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号：33-5

登記年月日：令和4年12月2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。
令和8年5月18日　さいたま地方法務局

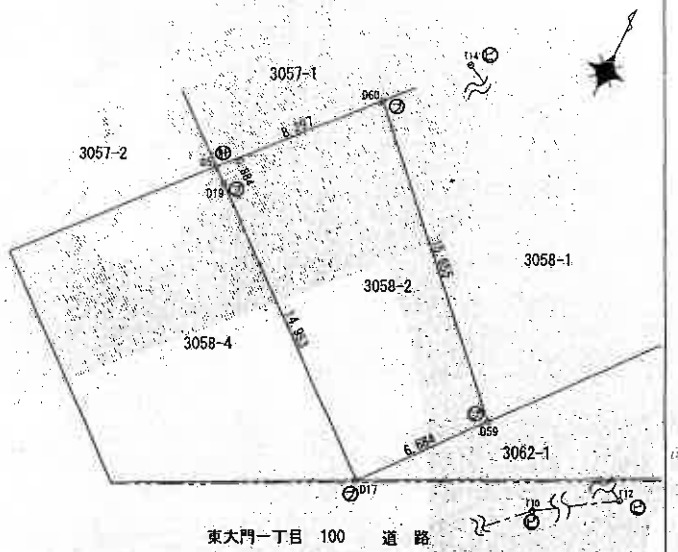
登記官

（13枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地番	3058-2
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏

地積測量図



座標求積表

地番	3058-2				
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
D60		1109.492	1151.895	8.297	D5
D5		1103.239	1146.442	0.884	D19
D19		1102.683	1147.130	14.953	D17
D17		1093.273	1158.751	6.684	D59
D59		1098.444	1162.986	15.655	D60
			倍面積		235.439812
			面積		117.7199060
			地積		117.71 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1107.67	1139.865	測量鋲（側溝）
T10	1078.69	1178.194	測量鋲（側溝）
T12	1124.57	1217.336	測量鋲
T14	1133.783	1199.562	測量鋲

任意座標 IX系
測量年月日 令和4年11月21日

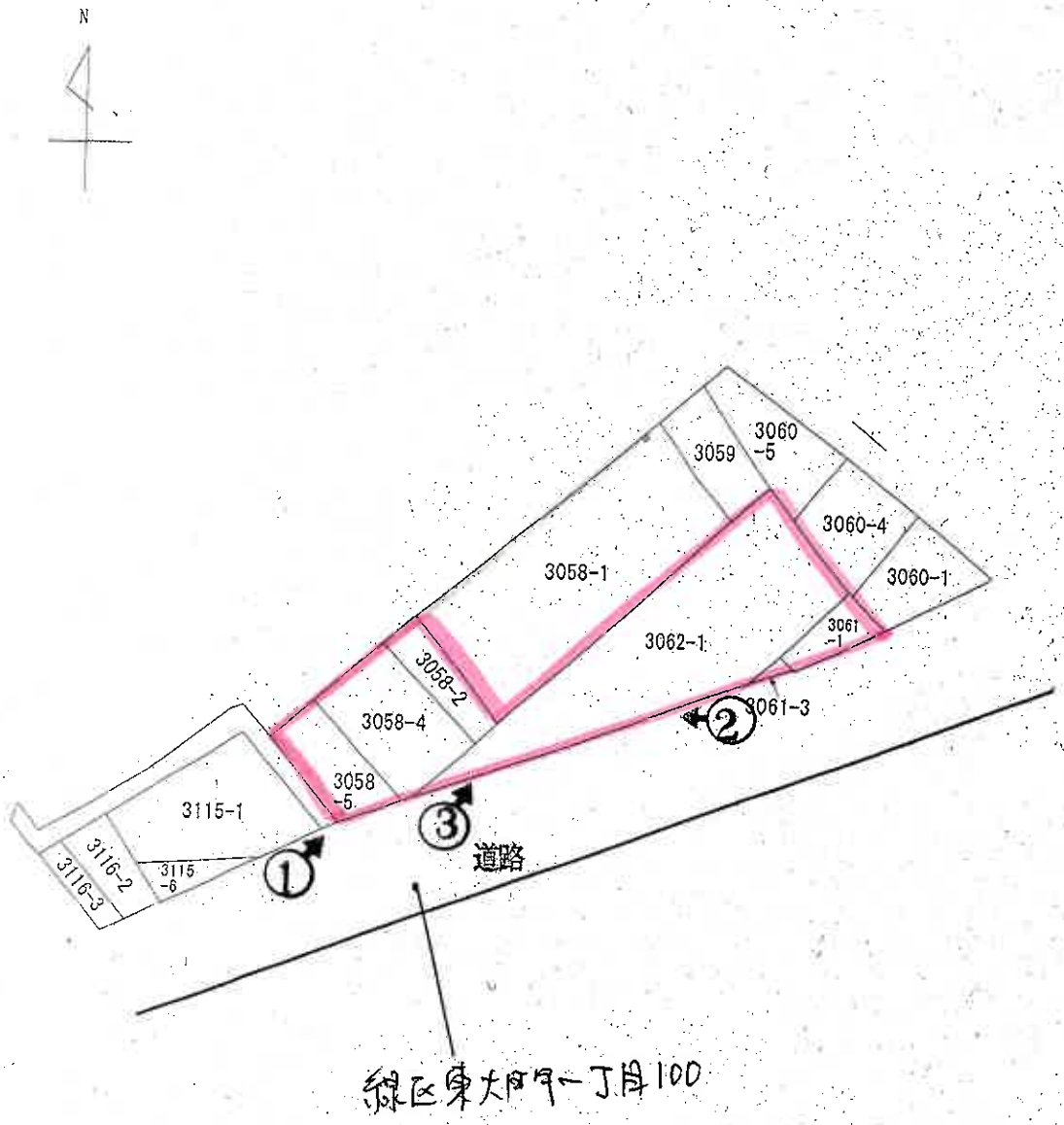
凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊁	金属鋲	㊂	刻印
	㊃	コンクリート杭	㊄	金属杭	㊅	計算点
	㊆	プラスチック杭	㊇	金属プレート		

作成者 [redacted]　年 11 月 22 日作成）

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

請求番号：32-3

写真撮影位置図


N
3059
3060
-5
3060-4
3060-1
3058-1
3062-1
3061
-1
3061-3
3058-2
3058-4
3058
-5
3115-1
3116-2
3116-3
3115
-6
①
②
③
道路
緑区東大門一丁目100



①



②



③

副本

令和8年　　(ケ)　　第138号

令和8年8月13日　　現地調査

令和8年9月25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

令和　8年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏
　　地　　番　　３０６２番１
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　３９６平方メートル

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏
　　地　　番　　３０６１番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　１４．９７平方メートル

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏
　　地　　番　　３０６１番３
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　１．６７平方メートル

４　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏
　　地　　番　　３０５８番２
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　１１７平方メートル

５　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏
　　地　　番　　３０５８番５
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　６８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

６　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字東裏

　　地　　番　　３０５８番４

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１４３平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格　（合　計）	
金20,880,000円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金12,360,000円
物件2（土地）	金470,000円
物件3（土地）	金50,000円
物件4（土地）	金3,650,000円
物件5（土地）	金2,120,000円
物件6（土地）	金2,230,000円

①一括価格は、物件1乃至6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。

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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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	雑種地
2	所　在 地　番 地　目 地　積		雑種地
3	所　在 地　番 地　目 地　積		雑種地
4	所　在 地　番 地　目 地　積		雑種地
5	所　在 地　番 地　目 地　積		雑種地
6	所　在 地　番 地　目 地　積		雑種地
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乃至6　）

位置・交通	埼玉高速鉄道線　浦和美園　駅の　　南東　方約　　1.3　km （道路距離、以下同じ）に位置する。	
付近の状況	幹線道路沿いに事業所、一般住宅等が見られる地域である。 接近条件としては、大門小学校まで約550m、美園南中学校まで約350m。	
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	第一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、 大門地区地区計画区域内 ネットワーク誘導型居住誘導区域内
画地条件（規模、形状等）	地積	740.64㎡
	形状	不整形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南側幅員約13.7m舗装国道(巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路より約2.3m程度低位（次頁特記事項参照）。	
土地の利用状況等	次頁特記事項参照。	
供給処理施設	上水道	前面国道南側歩道内に管径200㎜の上水道管あり（次頁特記事項参照）
	ガス	なし
	下水道	前面国道南側歩道内に管径250㎜の下水道管あり（次頁特記事項参照）

特記事項	1. 現地調査に臨場したところ、物件1乃至6土地の地表には雑草、雑木が生い繁っており、現況は雑種地の状態である。 なお、同土地は南側国道より、約2.3m低位にあるため、住宅地等の敷地として利用するためには、①地表の雑草、雑木の伐採、②擁壁の設置に加え、上水道の引き込みには、さいたま市水道課との協議が必要であり、下水道の引き込みにおいては、さいたま市南部建設事務所と協議が必要(下水道の引き込みは一般的には困難と思料される。)。 2. 物件1乃至6は、さいたま市南部建設事務所にて調査したところ、令和5年6月28日付　開-S2023013号にて開発許可を受けた土地との事であった。詳細については、さいたま市南部建設事務所と協議されたし。 3. さいたま市農業委員会によると、物件1乃至6は、令和5年4月3日付で農地法第5条第1項第6号にて転用許可を受けた記録が残されている。 4. 物件1乃至6については、大門地区地区計画区域内にあり、地上建物の建築等に当たっては、建築基準法や埼玉県建築基準法施行条例による制限に加え、以下の制限を受ける。 ①建築物の敷地面積の最低限度は100㎡ ②建築物の用途の制限 ③建築物等の高さの最高限度 ④垣又はさくの構造の制限 ※以上の詳細については、さいたま市南部建設事務所と協議されたし。 5. 物件6土地には地上権が設定されている。概略は以下の通り。 ①登記の目的　地上権設定 ②受付年月日　平成8年4月25日 ③原因　　平成8年2月23日設定 ④目的　　鉄道構築物設置のため ⑤存続期間　この契約の日から鉄道構築物存続中 ⑥地代　　無料 ⑦地上権者　埼玉高速鉄道株式会社 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9月25日閲覧)によると、物件1乃至6周辺は利根川・江戸川の浸水想定区域として表示されている。 7. その他は、執行官の現況調査報告書記載の通り。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

【 物件　1乃至6　】　（土地）

目的土地の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	223,000	0.2	396		1.0	17,660,000
2	223,000	0.2	14.97		1.0	670,000
3	223,000	0.2	1.67		1.0	70,000
4	223,000	0.2	117		1.0	5,220,000
5	223,000	0.2	68		1.0	3,030,000
6	223,000	0.1	143		1.0	3,190,000

※ 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　さいたま緑(県)－15		101	100	100	
223,000	円/㎡ ×	― ×	― ×	― =	223,000 円/㎡
		100	102	99	

◇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　：　方位 +2%

◇地域格差　：　公示地等が交通接近条件で優れ、街路条件で劣ることを考量

イ　個別格差　(物件1乃至5)：前面道路と2m以上の高低差があり、造成費や上水道の引込みに費用が嵩む －50%、地積大－10% 、下水道の引き込み不可の可能性－10% 、形状 －10%　の総和

(物件6)：上記に加え、地上権設定による影響－10%を考量し、総合的に－90%を考量

エ　建付減価　：　なし

オ　市場性修正　：　なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	基礎となる価格（円）ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
1	17,660,000		0.7	1.0	12,360,000
2	670,000		0.7	1.0	470,000
3	70,000		0.7	1.0	50,000
4	5,220,000		0.7	1.0	3,650,000
5	3,030,000		0.7	1.0	2,120,000
6	3,190,000		0.7	1.0	2,230,000
一括価格（合計）					20,880,000

イ 占有減価修正 ： なし

ウ 市場性修正 ： なし

エ 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

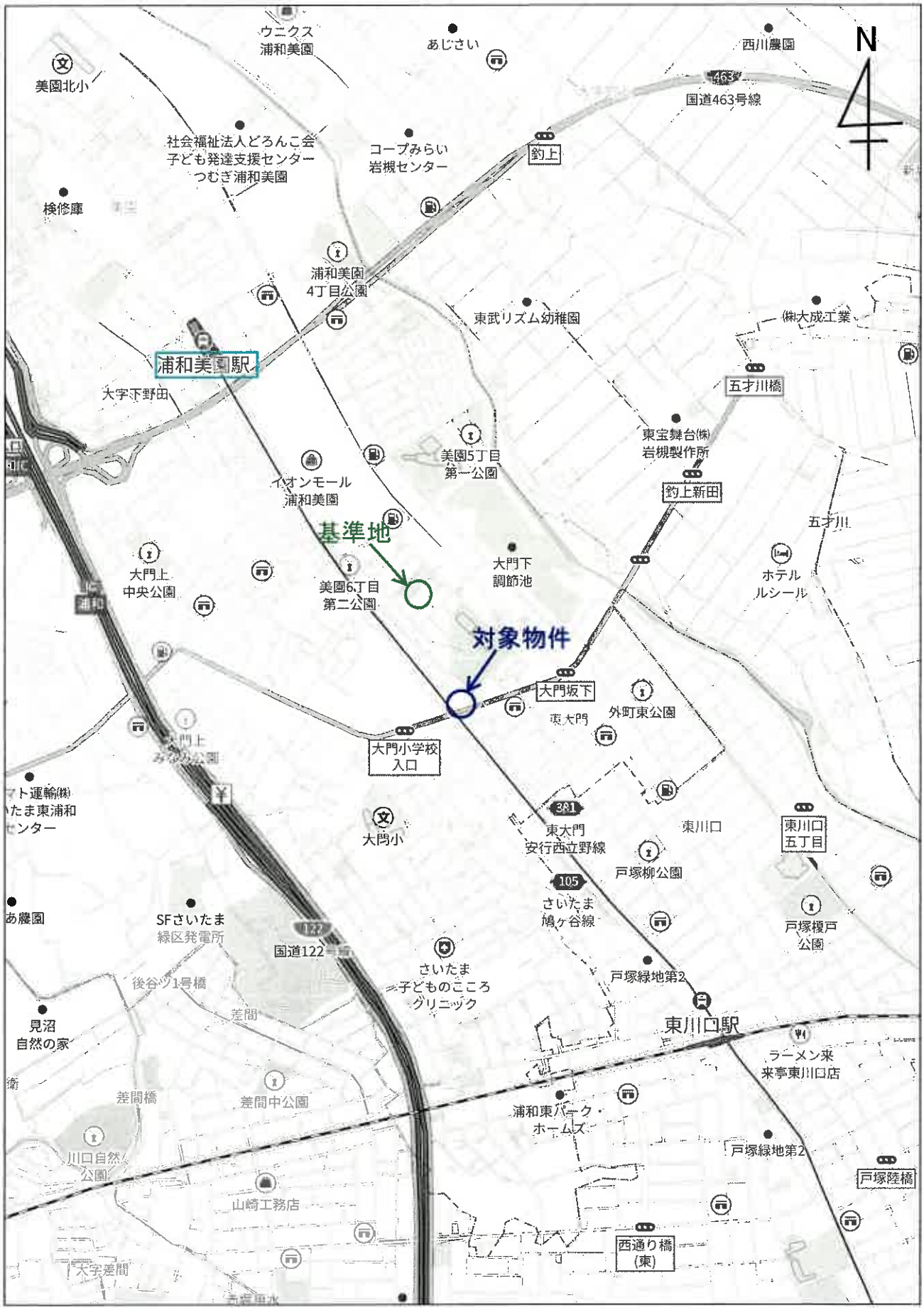
第6 参考とした価格資料

基準地価格	（さいたま緑(県)－　15　）
所　在	さいたま市緑区美園6丁目23番20
価　格	223,000円／㎡
位　置	埼玉高速鉄道線「浦和美園」駅　約1.1km
価格時点	令和8年7月1日
地　積	177　㎡
供給処理施設	上下水道、ガス
接面街路	北西側幅員6m市道に接面
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%) 高度地区、準防火地域
地域の概要	一般住宅等が建つ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

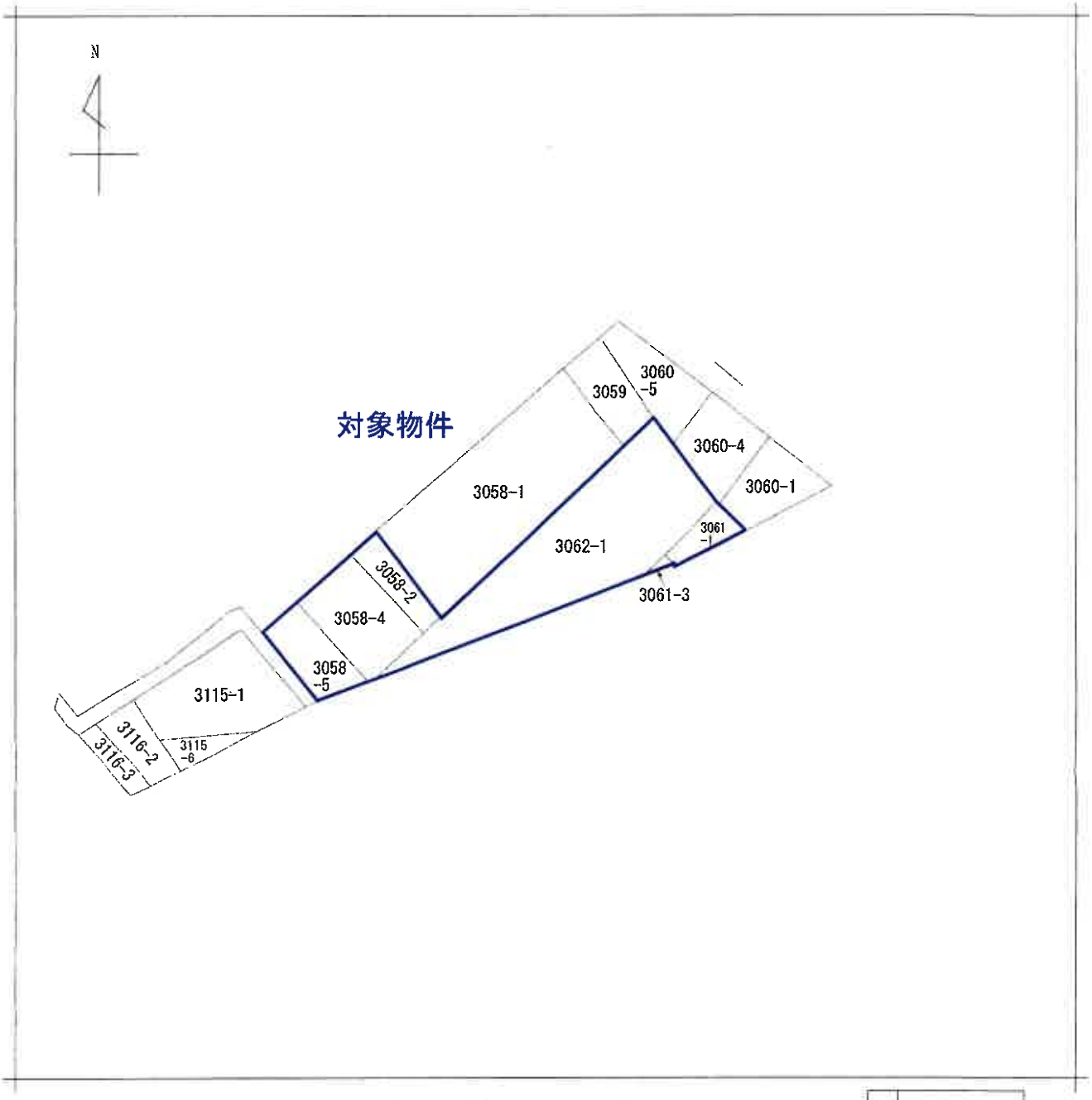
1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写

以　上

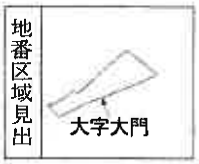


500m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



（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。



A3版をA4版に縮小したものです。

請求部分	所在	さいたま市緑区大字大門字東裏			地番	3062番1		
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49年10月12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。

令和8年5月18日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：27-1
(1/1)

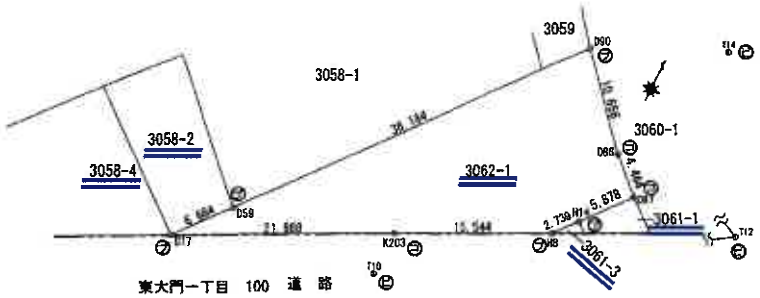
※9頁はありません。

登記年月日：令和4年12月2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。
令和8年5月18日　さいたま地方法務局　登記官

地積測量図

地番	3062-1
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏



座標求積表

地番	3062-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D90	1127.977	1187.190	-25612.437060
D59	1098.444	1162.986	-40360.266144
D17	1093.273	1158.751	5650.069876
K203	1103.320	1178.175	20054.894850
H8	1110.295	1192.066	10840.648204
H14	1112.414	1193.802	7956.690330
D87	1116.960	1197.528	9106.002912
D86	1120.018	1194.276	-3157.338692
		倍面積	792.941660
		面積	396.4708300
		地積	396.47 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1077.673	1139.865	測量鋲（側溝）
T10	1098.969	1178.194	測量鋲（側溝）
T12	1124.575	1217.336	測量鋲
T14	1133.783	1199.562	測量鋲

任意座標　IX系
測量年月日　令和4年11月21日

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭		
	㋥	プラスチック杭	㋭	金属プレート		

作成者	[redacted] 土地家屋調査士	年 11 月 22 日作成）

A3版をA4版に縮小したものです。

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

請求番号：27-2

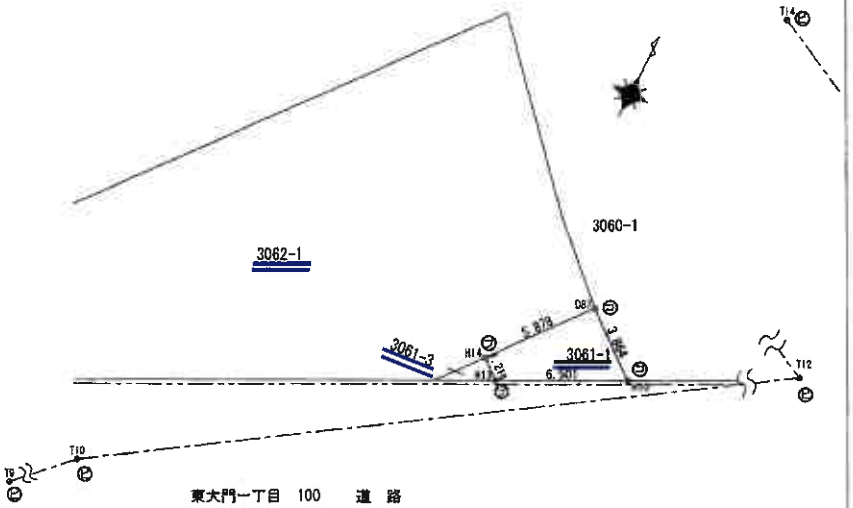
登記年月日：令和4年12月2日

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。

令和8年5月18日　さいたま地方法務局　登記官

地積測量図

地番	3061-1
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏



座標求積表

地番	3061-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D87	1116.960	1197.528	-2567.500032
H14	1112.414	1193.602	-6349.832838
H13	1111.641	1194.745	2561.533280
H10	1114.558	1200.555	6385.752045
		倍面積	29.952455
		面積	14.9762275
		地積	14.97 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1077.673	1139.865	測量鋲（側溝）
T10	1098.969	1178.194	測量鋲（側溝）
T12	1124.575	1217.336	測量鋲
T14	1133.783	1189.562	測量鋲

任意座標　IX系

測量年月日　令和4年11月21日

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭		
	㋭	プラスチック杭	㋬	金属プレート		

A3版をA4版に縮小したものです。

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	※ 11月 22日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

[redacted]

[redacted]

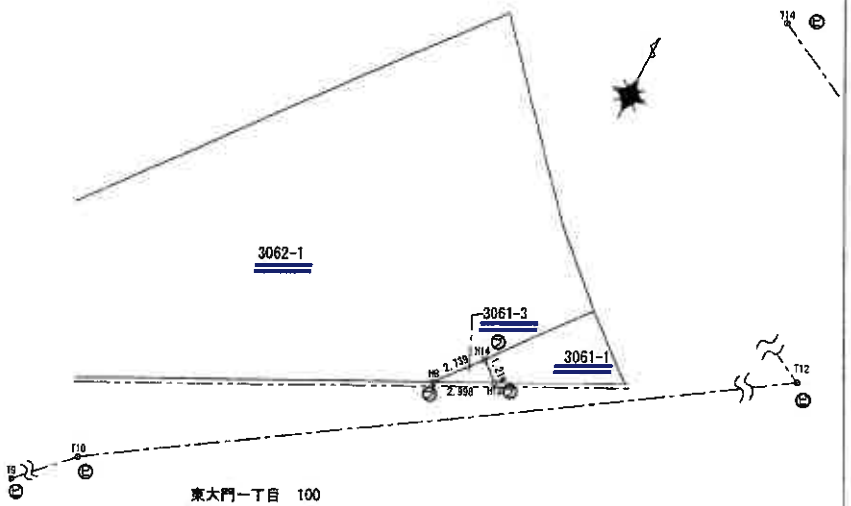
請求番号：32-2

登記年月日：令和4年10月28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。
令和8年5月18日　さいたま地方法務局　登記官

地番	3061-3
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏

地積測量図



座標求積表

地番	3061-				
No.	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
H14		1112.414	1193.802	2.739	H8
H8		1110.295	1192.066	2.998	H13
H13		1111.641	1194.745	1.219	H14
			倍面積		3.340145
			面積		1.6700725
			地積		1.67 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1077.673	1139.865	測量鋲
T10	1098.969	1178.194	測量鋲
T12	1124.575	1217.336	測量鋲
T14	1133.783	1199.562	測量鋲

任意座標　Ⅸ系
測量年月日　令和4年7月1日

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭		
	㋖	プラスチック杭	㋗	金属プ[redacted]		

作成者	[redacted] 土地家屋調査士	（令和 4 年 10 月 18 日作成）

A3版をA4版に縮小したものです。

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：32-1　(2/2)

登記年月日：平成8年4月19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。
令和8年5月18日　さいたま地方法務局　登記官

395183

積測量図

地番	3058－2，－4，－5
土地の所在	さいたま緑区 [redacted] 大字大門字東裏

3058－4

14.720	x	7.360	=	108.339200
14.981	x	10.399	=	155.787419
10.437	x	0.880	=	9.184560
10.437	x	1.248	=	13.025376
		計	=	286.336555
		1/2	=	143.1682775
				143.16m² ／

3058－5

10.053	x	5.830	=	58.608990
10.418	x	6.736	=	70.175648
6.681	x	1.221	=	8.157501
		計	=	136.942139
		1/2	=	68.4710695
				68.47m² ／

3058－2

330.57－（143.16＋68.47）＝118.94
（平方メートル未満四捨五入により）　118.94m²

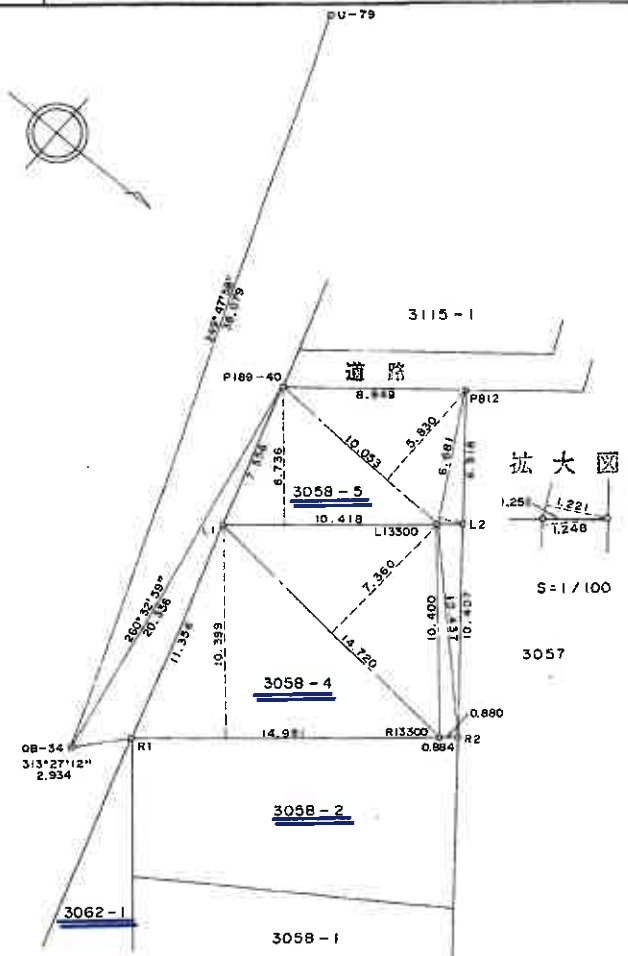
境界点

番号	X座標	Y座標
L1	－13213.091	－8501.374
R1	－13209.840	－8490.493
R13300	－13198.418	－8500.187
R2	－13197.744	－8500.759
L2	－13204.193	－8508.927
P812	－13208.232	－8514.043
P189－40	－13215.197	－8508.423
L13300	－13205.148	－8508.116

基準点

08－34	－13211.858	－8488.363
U－79	－13225.007	－8524.100

浦和地方法務局 8.4.19 処理



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋐	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋒	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋓	鉢		

A3版をA4版に縮小したものです。

作製者　[redacted]　土地家屋調査士　[redacted]　（平成7年12月4日作製）

嘱託者　[redacted]

縮尺　1／250

請求番号：33-5

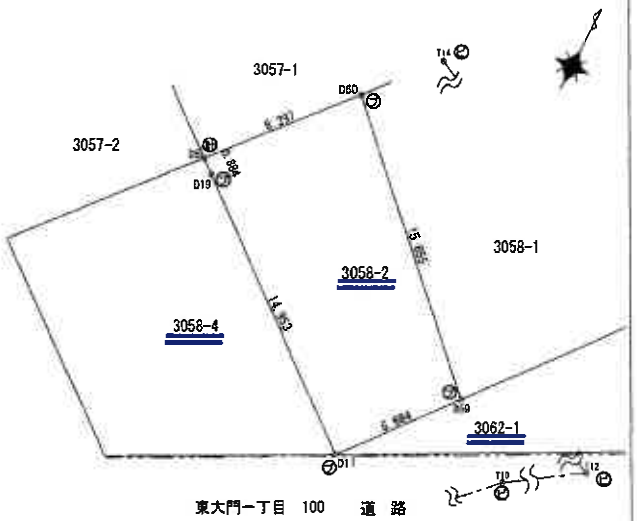
登記年月日：令和4年12月2日

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。

令和8年5月18日　さいたま地方法務局　登記官

地番	3058-2
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏

地積測量図



座標求積表

地番	3058-2				
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
D60		1109.492	1151.895	8.297	D5
D5		1103.239	1146.442	0.884	D19
D19		1102.683	1147.130	14.953	D17
D17		1093.273	1158.751	6.684	D59
D59		1098.444	1162.986	15.655	D60
			倍面積		235.439812
			面積		117.7199060
			地積		117.71 ㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T9	1077.673	1139.865	測量鋲（側溝）
T10	1098.969	1178.194	測量鋲（側溝）
T12	1124.575	1217.336	測量鋲
T14	1133.783	1199.562	測量鋲

任意座標　IX系

測量年月日　令和4年11月21日

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭	㋥	計算点
	㋩	プラスチック杭	㋭	金属プレート		

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	11月22日作成

A3版をA4版に縮小したものです。

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

[redacted]

[redacted]

請求番号：32-3

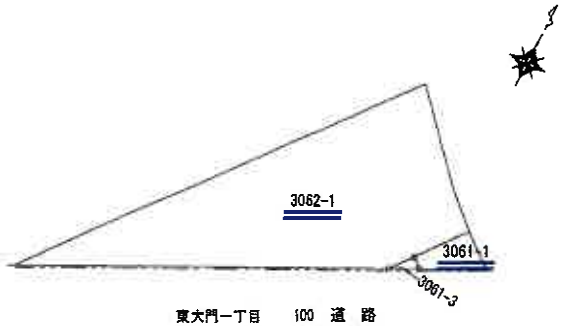
登記年月日：令和4年10月28日

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。

令和8年5月18日　さいたま地方法務局　登記官 [redacted]

土地所在図

地番	3061-3
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字東裏



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊄	石　杭	㊅	金属鋲	㊆	刻　印
	㊇	コンクリート杭	㊈	金属杭		
	㊉	プラスチック鋲	Ⓟ	金属プレート		

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 （令和 4 年 10 月 18 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3版をA4版に縮小したものです。

請求番号：32-1　(1/2)