令和　８年（ケ）第　　１８０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　本　間　芙美子

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）
1～3	23,393,000 18,714,400	一括	4,678,600	98,294	27,393
1	7,210,000				
2	3,000				
3	16,180,000				
備考	持分部分の固定資産税及び都市計画税は不明。				

令和　８年（ケ）第　　１８０号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

　　地　　番　　１３６番１４

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１３０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大門第二特定土地区画整理事業施行区域内
　　街区番号　７８
　　画地番号　１－３
　　地積　　１００平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

　　地　　番　　１４１番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　３．９１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　（仮換地指定地）
　　さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業施行区域内
　　街区番号　７８
　　画地番号　１－１１
　　地積　　３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

令和　8年（ケ）第　　１８０号

物　件　目　録

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方　１４２番地（換地同所予定地番７８街区１－３画地）

家屋　番号　　１４２番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　　５１．７５平方メートル
２階　　４５．５４平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　１８０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２日
さいたま地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　本　間　芙美子

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】

ゴミ集積所として使用されている。

【物件番号３】

本件所有者及び株式会社福路が占有している。同法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

【物件番号１，２】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

【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。

【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。

令和　８年（ケ）第　　１８０号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

地　　番　　１３６番１４

地　　目　　畑

地　　積　　１３０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大門第二特定土地区画整理事業施行区域内
街区番号　７８
画地番号　１－３
地積　　１００平方メートル

所有者　Ａ

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

地　　番　　１４１番３

地　　目　　山林

地　　積　　３．９１平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

（仮換地指定地）
さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業施行区域内
街区番号　７８
画地番号　１－１１
地積　　３平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１

令和　８年（ケ）第　　１８０号

物　件　目　録

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方　１４２番地（換地同所予定地番７８街区１－３画地）

家屋　番号　　１４２番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　　５１．７５平方メートル
２階　　４５．５４平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第　１８０号
令和８年　８月２８日受理
令和８年１０月１３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　　１８０号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

　　地　　番　　１３６番１４

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１３０平方メートル

　　所有者　　A

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

　　地　　番　　１４１番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　３．９１平方メートル

　　共有者　　A　　持分１０分の１

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方　１４２番地（換地同所予定地番７８街区１－３画地）

　　家屋　番号　　１４２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５１．７５平方メートル
　　２階　　４５．５４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 ■仮換地証明図のとおり（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の土地上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が異なる（□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 建物所有者がが本建物を居宅として，その他の者が事務所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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	■債務者 □
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（所有者・占有者代表者） ■（B（占有者ら代理人弁護士））の陳述 ／
□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和８年９月１６日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　円 □保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

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

その他の事項

■1　目的物件は，さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業施行区域内にある。

2　目的土地は，下記のとおり仮換地指定されている。評価人の調査によれば，目的土地の使用収益は開始していない。また，清算金については，ポイント数２・徴収の予定とのことである。

土地の表示

従前の土地					仮換地の土地			
さいたま市緑区					さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業施行地区内（事業施行中につき仮表示）			
大字	字	地番	地目	地積(㎡)	街区番号	画地番号	地積(㎡)	位置
大門	南方	136-14	畑	130	78	1-3	100	別添図面のとおり
大門	南方	141-3	山林	3 91	78	1-11	3	
			以	下	余	白		

（注）仮換地の地積については、出来形確認測量により増減することがあります。

3　物件１の土地に電柱がある。

4　物件２の土地は，ゴミの集積所として使用されている。

5　評価人の調査によれば，物件１が東側及び南側において接する土地は，いずれも公衆用道路である。

6　目的建物にロフトがある。固定階段で昇降するが，天井高の寸法から，３階とは認定しない。

（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（所有者・債務者代表者）	1　目的物件は，私が居宅として使用し，家族と共に居住しています。 2　私が代表者である株式会社福路が，目的建物を事務所として使用していました。居宅兼事務所であり，明確にどこからどこまでが居住スペース・事務所スペースと区別されていません。 3　目的土地について，境界問題はありません。 4　目的建物について，雨漏り等の不具合はありません。 5　目的建物~~は~~内で，犬を１匹飼っています。 6　目的建物に，太陽光発電パネルが設置してあります。 （１）後付です。 （２）私がローンを組んで導入しました。ローンは完済しました。 7　風呂の給湯器が壊れています。自動給湯ができません。
■B（A及び㈱福路の代理人弁護士）	1　A及び株式会社福路は，破産の申し立てをしました。まだ開始決定は下りていません。 2　目的建物は，居宅兼事務所として使用されていましたが，株式会社福路は既に事業を停止しています。 3　Aと株式会社福路との間には，賃貸借契約は存在せず，賃料等の授受もありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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３枚目のとおり，Ａと株式会社福路が共同で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29日（土） 8：30－8：40	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10月9日（金） 12：00－12：30	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，Aと面談（評価人同行）
R8年10月9日（金） 16：00－16：10	当庁	Bから占有関係他について電話聴取
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。

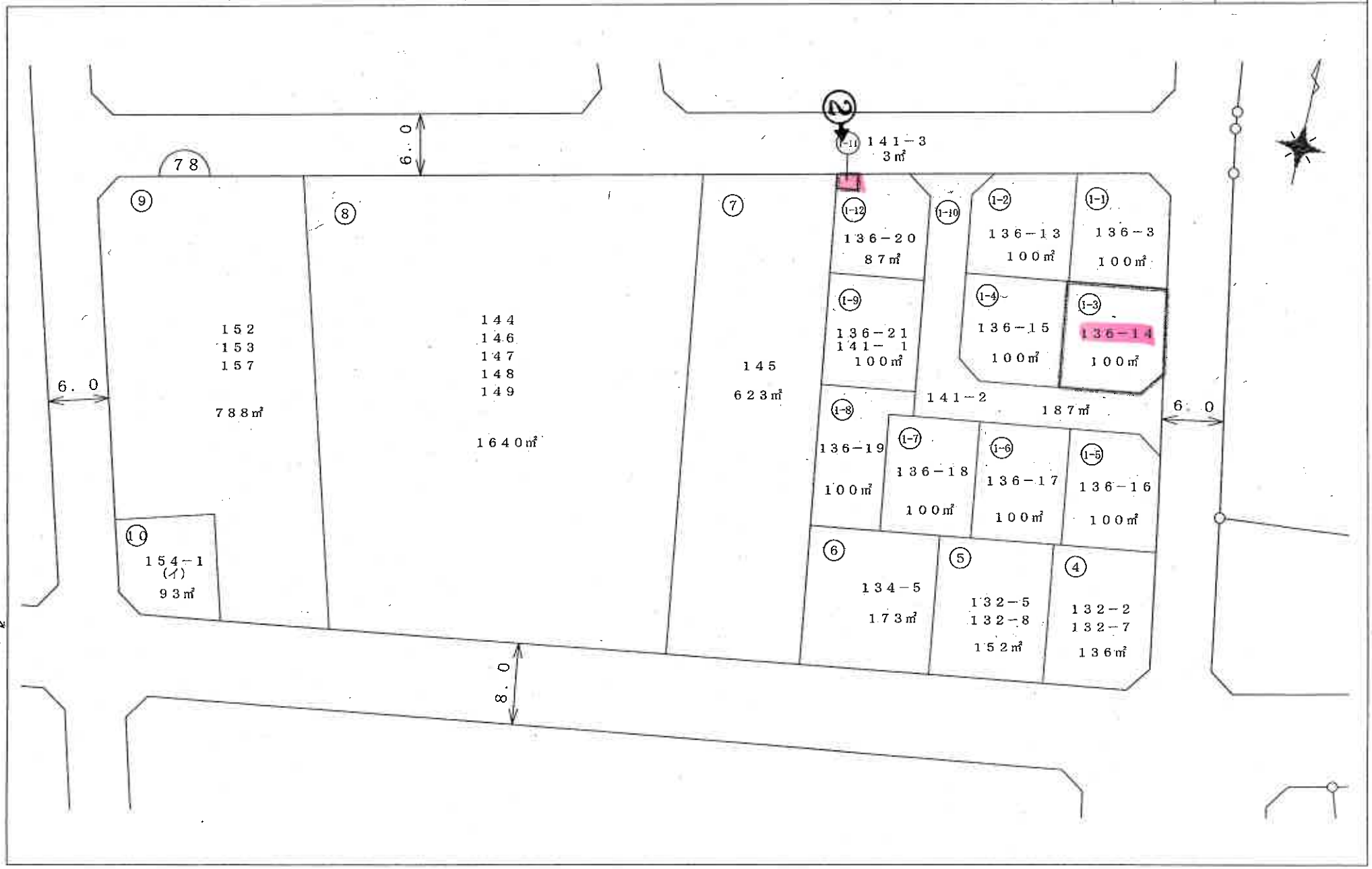
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

[redacted]

さいたま都市計画事業　大門第二特定土地区画整理事業　**仮換地証明図**　縮尺　1：500

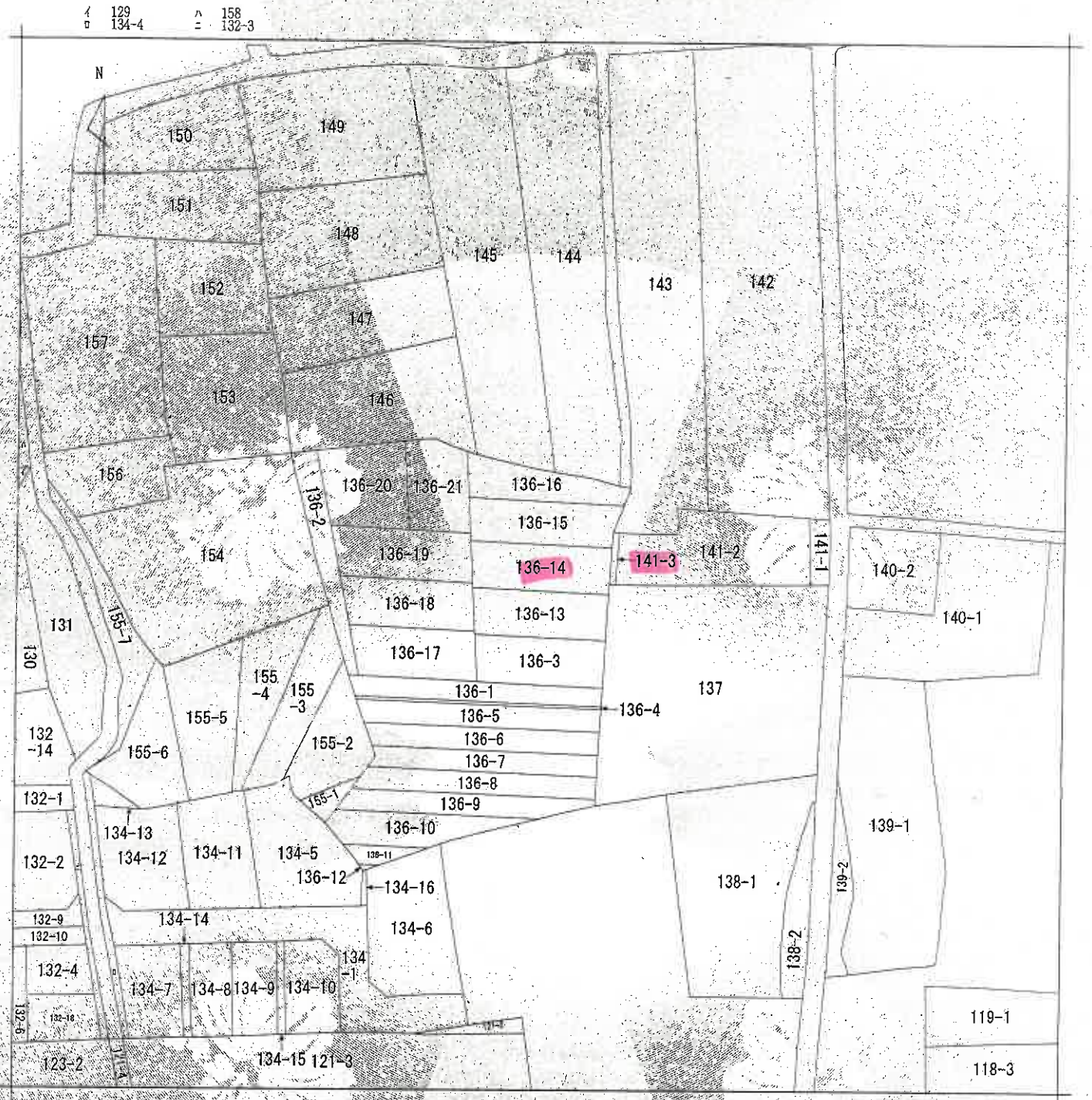
街区番号	78



（8枚目）

○ 写真撮影位置

さいたま市大門第二特定土地区画整理組合



（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南方			地番	136番14	
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6月29日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：64-1
(1/1)

登記年月日：平成22年9月14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6月29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）

地番	136－3、－13、ないし－20
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字南方

地積測量図

1／2

求積表

地番	① 136-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn-1	Xn・(Yn+1－Yn-1)
KP1	-14[illegible].831	-8283.070	15.393	-219393.519723
P162	-14[illegible].977	-8284.977	-19.114	272302.459334
P150	-14241.160	-8302.184	-15.393	219337.319880
P144	-14255.754	-8300.370	19.114	-272484.481956
			合　計	-238.222465
			合計面積	119.1112325
			地　積	119.11 ㎡

地番	⑤ 136-16			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn-1	Xn・(Yn+1－Yn-1)
P162	-14[illegible].231	-8284.977	15.287	-217782.133297
P163	-14239.606	-8286.897	-19.034	271036.660604
P146	-14242.517	-8304.011	-15.287	217725.357379
P150	-14249.160	-8302.184	19.034	-271218.511440
			合　計	-238.626754
			合計面積	119.3133770
			地　積	119.31 ㎡

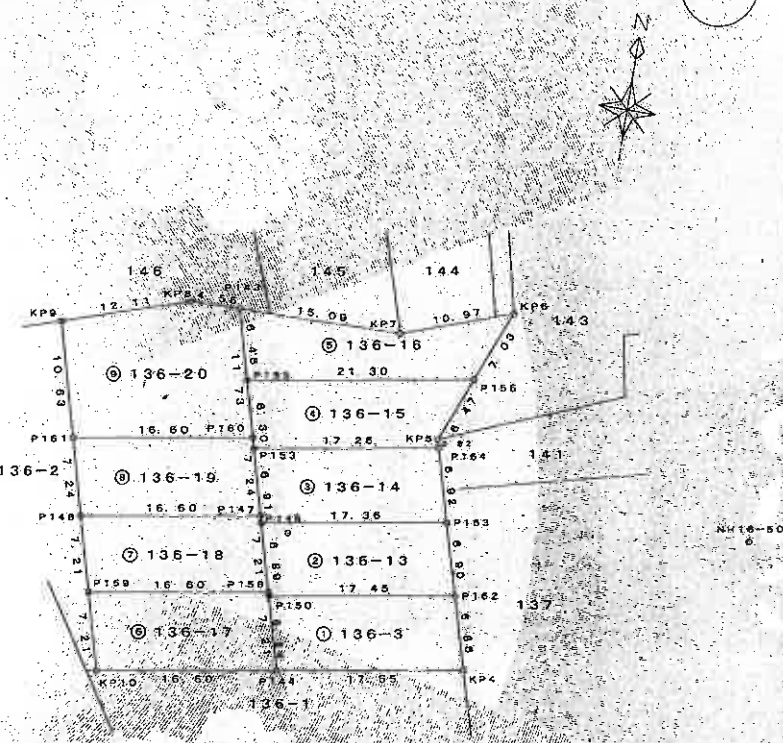
地番	③ 136-14			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn-1	Xn・(Yn+1－Yn-1)
P163	-14239.606	-8286.897	15.187	-216256.896322
P164	-14232.953	-8288.824	-18.947	269671.760491
P153	-14235.850	-8305.844	-15.187	216199.853950
P146	-14242.517	-8304.011	18.947	-269852.969599
			合　計	-238.251480
			合計面積	119.1257400
			地　積	119.12 ㎡

本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（現況公図調整図）に基づいて作成されたものであることを確認した。

平成 22 年 9 月 6 日

さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業

[redacted]



点名	X座標	Y座標
NH16-50	-14236.592	-8[illegible].967
NH16-51	-14242.957	-8301.464

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

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1／500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：64-2

登記年月日：平成22年9月14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6月29日　さいたま地方法務局
登記官

地積測量図

地番	136−3、−13、ないし−20
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字南方

2／2

地番	① 136-15				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)	
P155	−14229.776	−8307.516	−19.325	274990.212200	
P153	−14235.8	−8316.844	18.592	−266095.508200	
P164	−14232.953	−8288.824	16.790	−238971.280870	
KP5	−14232.16	−8289.054	2.305	−32805.131105	
P156	−14229.203	−8286.519	−18.462	262644.196710	
			合計	−238.302265	
		合計面積		119.1511325	
		地積		119.15 ㎡	

地番	② 136-16				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)	
P143	−14223.551	−8309.227	13.383	190353.783033	
P155	−14229.776	−8307.516	22.708	−323129.753408	
P156	−14226.205	−8286.519	23.749	−337858.149545	
KP6	−14219.733	−8283.767	−7.614	108269.047062	
KP7	−14223.333	−8294.133	−25.460	362126.058180	
			合計	−239.007678	
		合計面積		119.5038390	
		地積		119.50 ㎡	

地番	⑥ 136-17				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)	
KP10	−14258.538	−8316.735	18.278	−260617.557564	
P144	−14255.754	−8300.370	14.453	−206038.412562	
P158	−14248.800	−8302.282	−18.278	260439.566400	
P159	−14251.585	−8318.648	−14.453	205978.158005	
			合計	−238.245721	
		合計面積		119.1228605	
		地積		119.12 ㎡	

地番	⑦ 136-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)	
P158	−14248.800	−8302.282	14.453	−205937.906400	
P147	−14241.846	−8304.195	−18.279	260326.703034	
P148	−14244.630	−8320.561	−14.453	205877.637390	
P159	−14251.585	−8318.648	18.279	−260504.722215	
			合計	−238.288191	
		合計面積		119.1440955	
		地積		119.14 ㎡	

地番	⑧ 136-19				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)	
P147	−14241.846	−8304.195	14.445	−205723.465470	
P160	−14234.861	−8306.116	−1.287	260312.903107	
P161	−14237.645	−8322.482	−14.445	205662.782025	
P148	−14244.630	−8320.561	18.287	−260491.548810	
			合計	−239.329148	
		合計面積		119.6645740	
		地積		119.66 ㎡	

地番	⑨ 136-20				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)	
P160	−14234.861	−8306.116	13.255	−188683.082555	
P143	−14223.551	−8309.227	−7.669	109080.412619	
KP8	−14223.617	−8313.785	−16.075	228644.643275	
KP9	−14227.392	−8325.302	−8.697	123735.628224	
P161	−14237.645	−8322.482	19.186	−273163.456970	
			合計	−385.855407	
		合計面積		192.9277035	
		地積		192.92 ㎡	

本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（現況公図調整図）に基づいて作成されたものであることを確認した。

平成 22 年 9 月 6日

[redacted]

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	㋓	金属鋲	㋔	刻印
	㋒	コンクリート杭	㋕	金属杭		
	㋖	プラスチック杭	㋗	金属プレート		

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1／

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

（本図は原本を70%に縮小）

（11枚目）

登記年月日　平成22年9月14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6月29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）

地積測量図

地番	141－1、－2、－3
土地の所在	さいたま市緑区大字大門字南方

求積表

地番　①141-1

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn-1	Xn・(Yn+1－Yn-1)
P17	-14235.482	-8255.482	6.326	-90009.832604
KP17	-7422.[illegible]	-8252.698	-0.182	2589.469610
KP13	-14216.483	-8255.664	-6.326	89927.145458
P173	-14216.[illegible]	-8259.024	0.182	-2587.372424
			合計	-80.589960
			合計面積	40.2949800
			地積	40.29 ㎡

地番　②141-2

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn-1	Xn・(Yn+1－Yn-1)
P170	-14236.408	-8286.75[illegible]	32.617	-464348.919736
P172	-14235.504	-8254.482	27.731	-394572.030974
P173	-14216.[illegible]	-8259.024	-18.101	257329.825532
KP11	-14220.013	-8273.583	-13.575	193036.676475
KP12	-14225.400	-8272.599	-14.516	206495.906400
P171	-14231.769	-8288.099	-14.156	201464.921964
			合計	-593.620339
			合計面積	296.8101695
			地積	296.81 ㎡

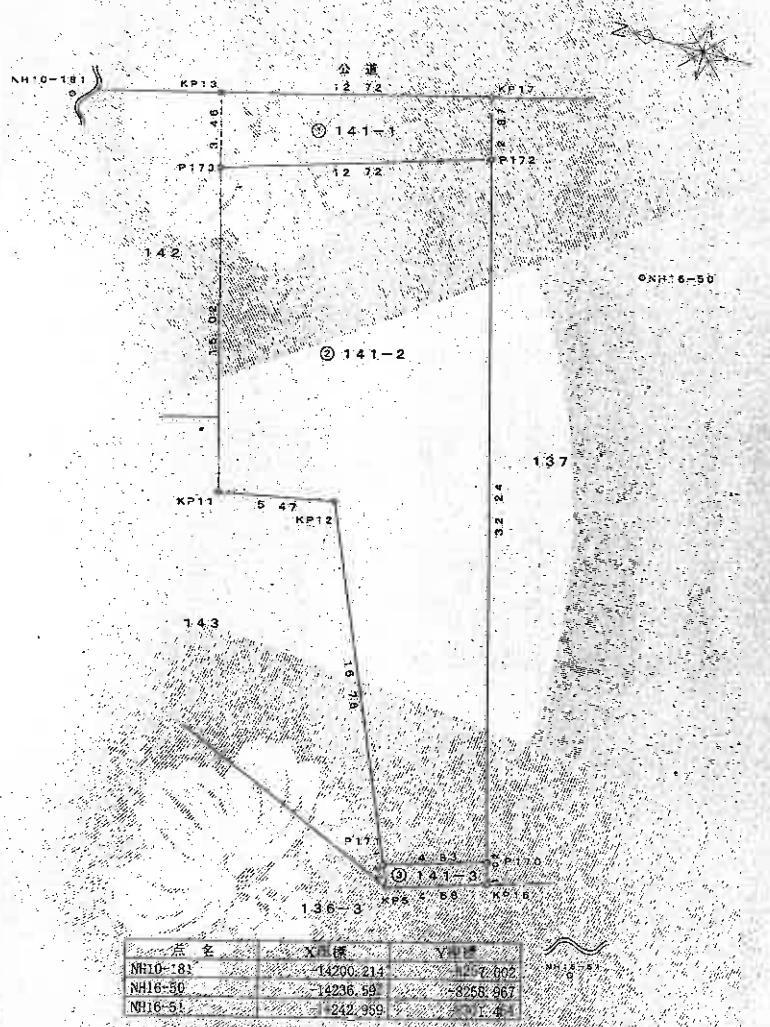
地番　③141-3

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn-1	Xn・(Yn+1－Yn-1)
KP5	-14232.161	-8289.054	0.348	-4952.792028
KP16	-14236.658	-8287.751	2.299	-32730.076742
P170	-14236.408	-8286.755	-0.348	4954.269984
P171	-14231.769	-8288.099	-2.299	32718.836931
			合計	-9.761855
			合計面積	4.8809275
			地積	4.88 ㎡

本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（現況公図調整図）に基づいて作成されたものであることを確認した。

平成22年9月6日

[redacted]



点名	X座標	Y座標
NH10-181	-14200.214	-8257.002
NH16-50	-14236.59[illegible]	-8258.967
NH16-51	-242.959	-1.44[illegible]

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
○	石杭	◎	金属鋲	●	朱印
⊙	コンクリート杭	⊕	金属杭		
⊗	プラスチック杭	⊗	金属プレート		

作成者　[redacted]

申請人　[redacted]

縮尺　1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：64-3

登記年月日：平成23年5月26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6月29日
さいたま地方法務局
登記官

（13枚目）

各階平面図

1階

求積表

	2.275	× 4.55	=	10.35125
	5.005	× 7.28	=	36.43640
	0.91	× 1.82	=	1.6562
	0.91	× 3.64	=	3.3124
計				51.75625

床面積 51.75 ㎡

2階

求積表

	3.64	× 4.55	=	16.5620
	4.55	× 6.37	=	28.9835
計				45.5455

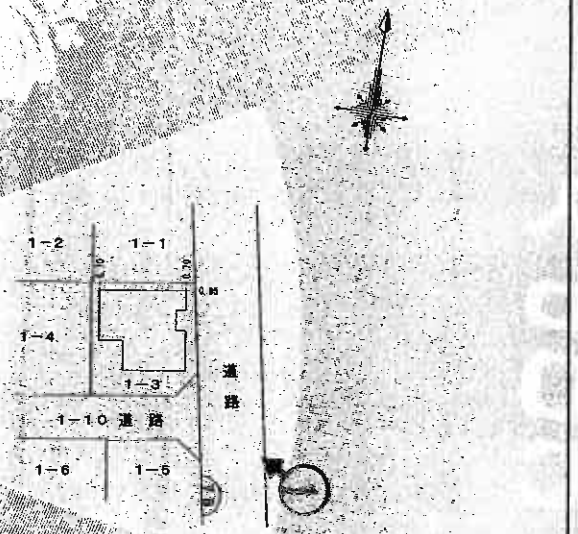
床面積 45.54 ㎡

作成者 [redacted]

縮尺 1/250

建物図面
各階平面図

家屋番号	１４２番
建物の所在	さいたま市緑区大字大門字南方１４２番地 （換地同所予定地番７８街区１－３画地）



申請人 [redacted]

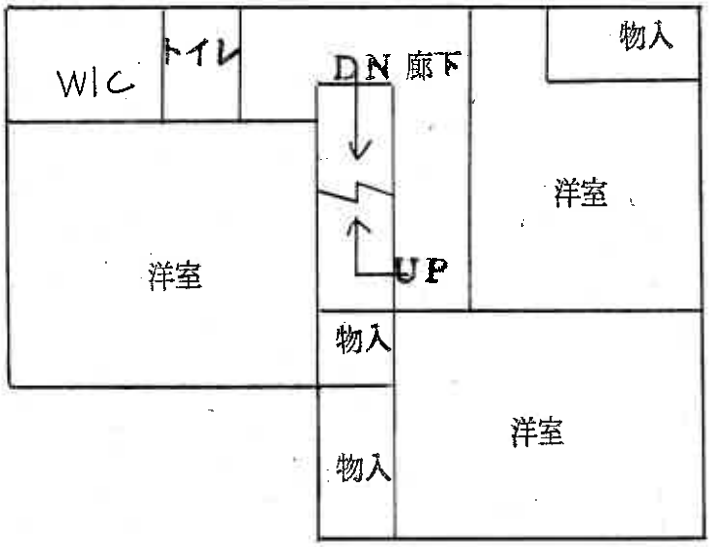
縮尺 1/500

写真撮影位置
（本図は原本を70%に縮小）

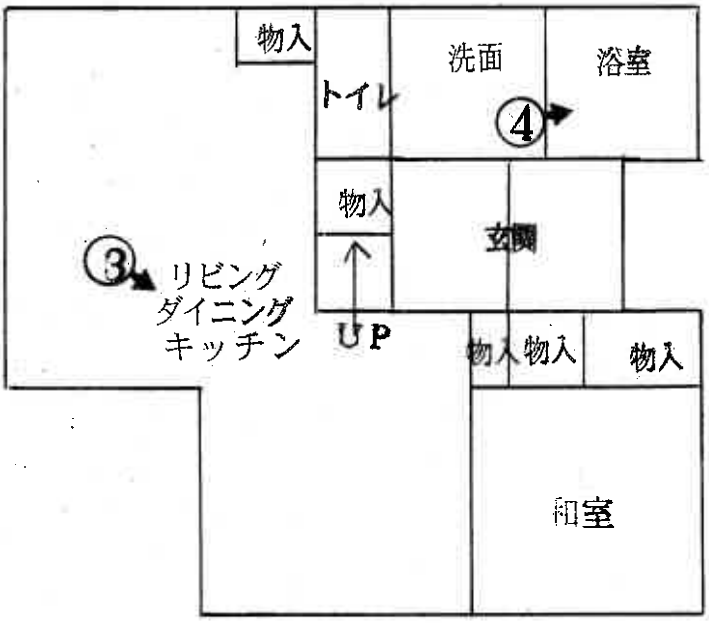
請求番号：64-4

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階





①



②



③



④

令 和 8 年 （ ケ ） 第 180 号
令 和 8 年 10 月 9 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 13 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　　１８０号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

　　地　　番　　１３６番１４

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１３０平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方

　　地　　番　　１４１番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　３．９１平方メートル

　　共有者　A　　持分１０分の１

３　所　　在　　さいたま市緑区大字大門字南方　１４２番地（換地同所予定地番７８街区１－３画地）

　　家屋　番号　　１４２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５１．７５平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

　　所有者　A

第1　評価額

一　括　価　格	
金２３，３９３，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金７，２１０，０００円
物件2（土地）	金３，０００円
物件3（建物）	金１６，１８０，０００円

① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

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。

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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>所　在　等</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1・2</td><td>所　　在
地　　番
地　　目
地　　積</td><td>別紙物件目録記載のとおり</td><td>下記の土地区画整理事業地内において仮換地指定がなされている（下記特記事項参照）。
現況地目については、物件1は宅地、物件2は雑種地である。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>所　　在
家屋番号
種　　類
構　　造
床　面　積</td><td>別紙物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>物件番号</td><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">物件1及び2土地はさいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業地内に存在し、下記のとおり仮換地指定がなされている。
<table>
<tr><th colspan="5">従　前　の　土　地</th><th colspan="3">仮換地</th></tr>
<tr><th>物件番号</th><th>土地の所在</th><th>地番</th><th>地目</th><th>地積</th><th>街区番号</th><th>画地番号</th><th>地積</th></tr>
<tr><td>物件1</td><td>さいたま市緑区大字大門</td><td>136-14</td><td>畑</td><td>130㎡</td><td>78</td><td>1-3</td><td>100㎡</td></tr>
<tr><td>物件2</td><td>さいたま市緑区大字大門</td><td>141-3</td><td>山林</td><td>3.91㎡</td><td>78</td><td>1-11</td><td>3㎡</td></tr>
</table>
施行者：さいたま市大門第二特定土地区画整理組合
評価（位置及び数量）は物件1については仮換地78街区1-3画地で行い、物件2については、仮換地78街区1-11画地で行う。</td></tr>
</table>

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・2）

位置・交通	ＪＲ武蔵野線「東川口」駅の西方約530m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	付近は施行中の土地区画整理事業地内にあって、低層戸建住宅の外、アパートや未利用地も見られる住宅地域	
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	なし
	その他の規制	高度地区（15m地区）
画地条件	地積	100㎡　（物件1）
	形状	ほぼ正方形
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	東約6m舗装区画街路（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南約4m舗装公道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり ※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.土地区画整理組合担当者からの聴取によれば、対象仮換地の使用収益は開始されていないが、土地区画整理法第76条許可に基づいて建築可能であるとのこと。また、清算金については2ポイントを徴収予定とのことである。 ２.物件1が南で接面する幅員約4m舗装公道は、さいたま市の所有であるが、道路管理は区画整理支援課である旨を、区画整理支援課担当者から聴取した。また当該道路は建築基準法42条1項2号の開発道路である。 ３.物件1土地上に、電柱があるが、その位置から価格に影響はないものと判断した。 ４.物件2はゴミの集積所として使用されている。	

2　建物の概況及び利用状況（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等	建築年月日（登記記載）：平成23年5月6日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約15年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレートぶき 外　壁：サイディング、その他 内　壁：クロス貼り、その他 天　井：クロス貼り、その他 床　：フローリング、その他 設　備：電気、ＩＨクッキングヒーター、給排水等 その他：太陽光発電パネル ※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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	１．所有者Ａによれば、目的建物はオール電化であるとのこと。 ２．目的建物内で犬一匹が飼われている。

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	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	270,000	1.06	100	0.90	25,760,000

※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　川口-44

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
296,000円/㎡	×	102／100	×	100／101.5	× 100／110	≒	270,000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、環境条件等が優る。

イ　個別格差：接面方位、角地等を考慮した。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②　物件2（土地）

物件2は雑種地であるので、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	標準画地価格（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	270,000	0.05	3	1 ／ 10	4,000

個別格差：価値率を5%と査定

③　物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、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
3	175,000	97.29	0.45	7,660,000

ウ　現価率：

経過年数約15年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）-10%

（計算式）15／(15＋15)×(1－0.1)

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については当該土地利用権等価格を加算し、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、物件2（雑種地）は、前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり求めた。

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	25,760,000	0.60	法定地上権	15,460,000

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	25,760,000	-15,460,000		1.0	0.7	7,210,000
3	7,660,000	+15,460,000	1.0	1.0	0.7	16,180,000
2	4,000			1.0	0.7	3,000
一括価格（合計）						23,393,000

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。

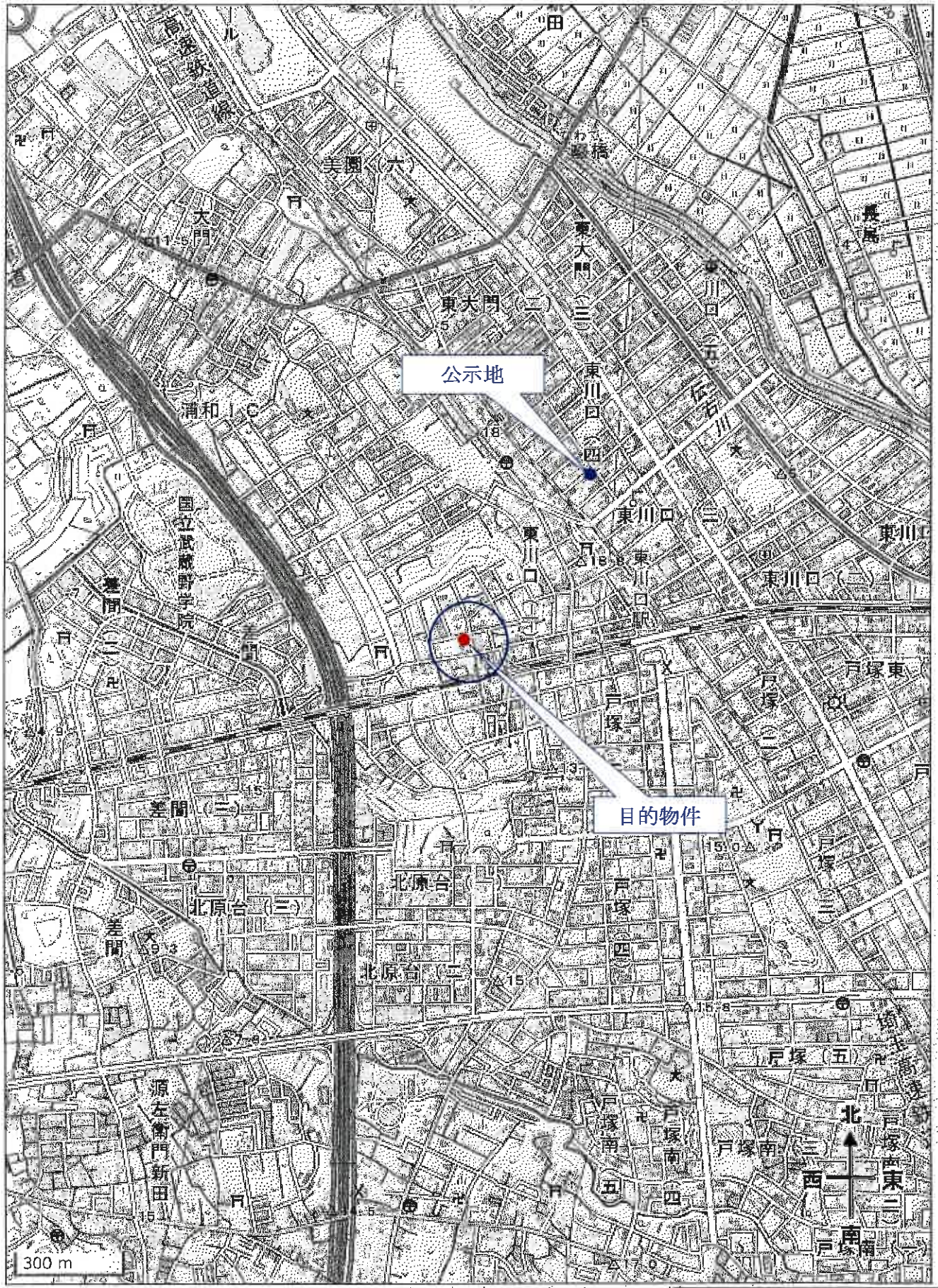
第6　参考価格資料

地価公示価格　（　川口-44　）
所　　在　：川口市東川口4丁目2番21「東川口4-2-15」
価　　格　：296,000円/㎡
位　　置　：ＪＲ武蔵野線「東川口」駅約580m(道路距離)
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：123㎡
供給処理施設　：ガス・水道・下水
接面道路　：北西6.0m市道
用途指定等　：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7　附属資料

1　位置図
2　仮換地証明書写
3　仮換地証明図写
4　底地番証明書写
5　底地番証明図
6　建物図面・各階平面図写

地理院地図
GSI Maps



地理院地図（国土地理院）

を加工して作成

[redacted]

仮　換　地　証　明　書

令和８年９月４日

さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理[redacted]
施行者　　さいたま市大門第二特定土地区画整理[redacted]
代表者　　理　事　長　[redacted]

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。

土地の表示

[redacted]

従前の土地					仮換地の土地			
さいたま市緑区					さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業施行地区内（事業施行中につき仮表示）			
大字	字	地番	地目	地積(㎡)	街区番号	画地番号	地積(㎡)	位置
大門	南方	136-14	畑	130	78	1-3	100	別添図面のとおり
大門	南方	141-3	山林	3 91	78	1-11	3	
			以	下	余	白		

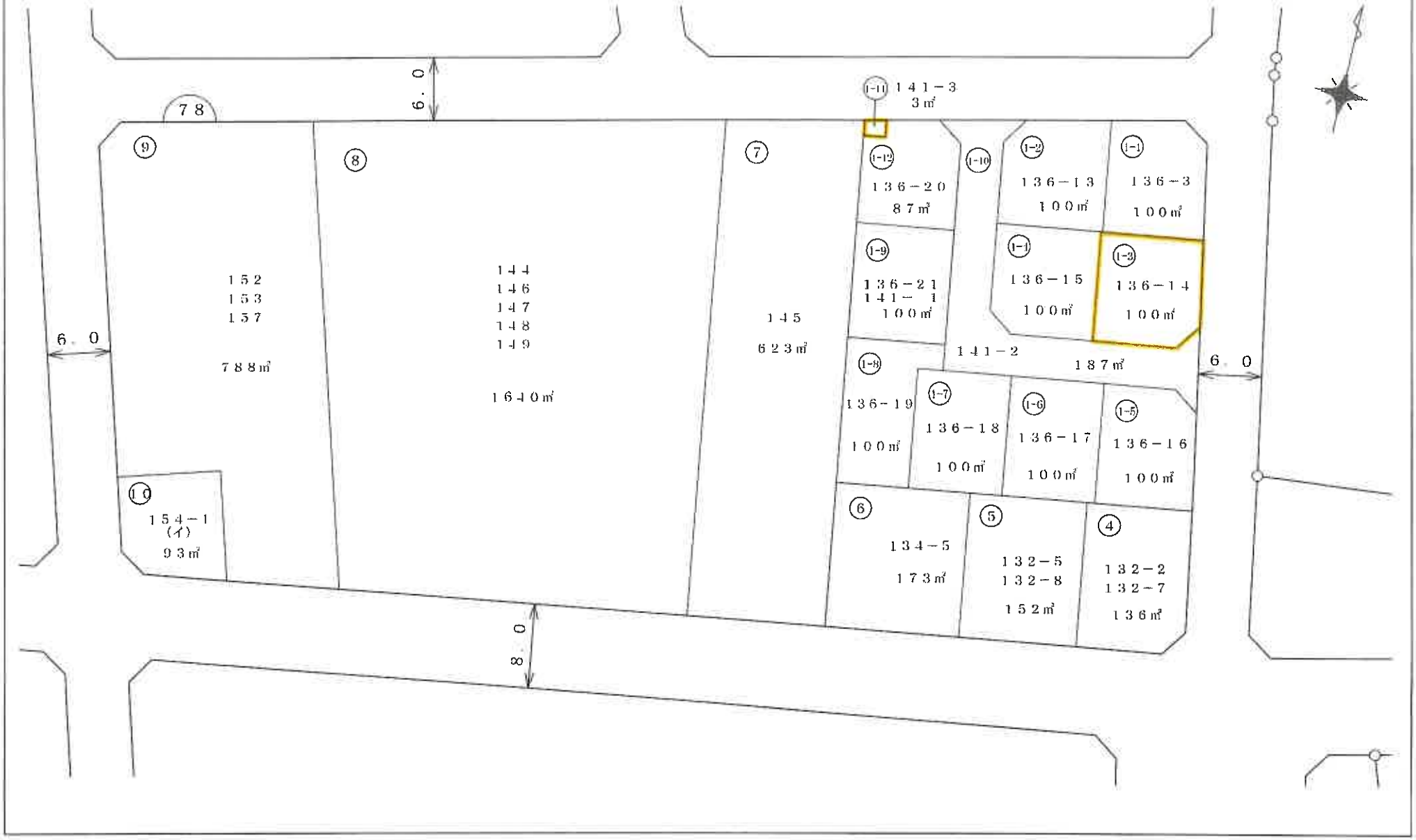
（注）仮換地の地積については、出来形確認測量により増減することがあります。

さいたま都市計画事業　大門第二特定土地区画整理事業

仮換地証明図

縮尺　１：５００

街区番号	78



さいたま市大門第二特定土地区画整理組合

[redacted]

底　地　番　証　明　書

令和８年９月４日

さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整[redacted]
施行者　　さいたま市大門第二特定土地区画整[redacted]
代表者　　理　事　長　[redacted]

次のとおり証明します。

土地の表示

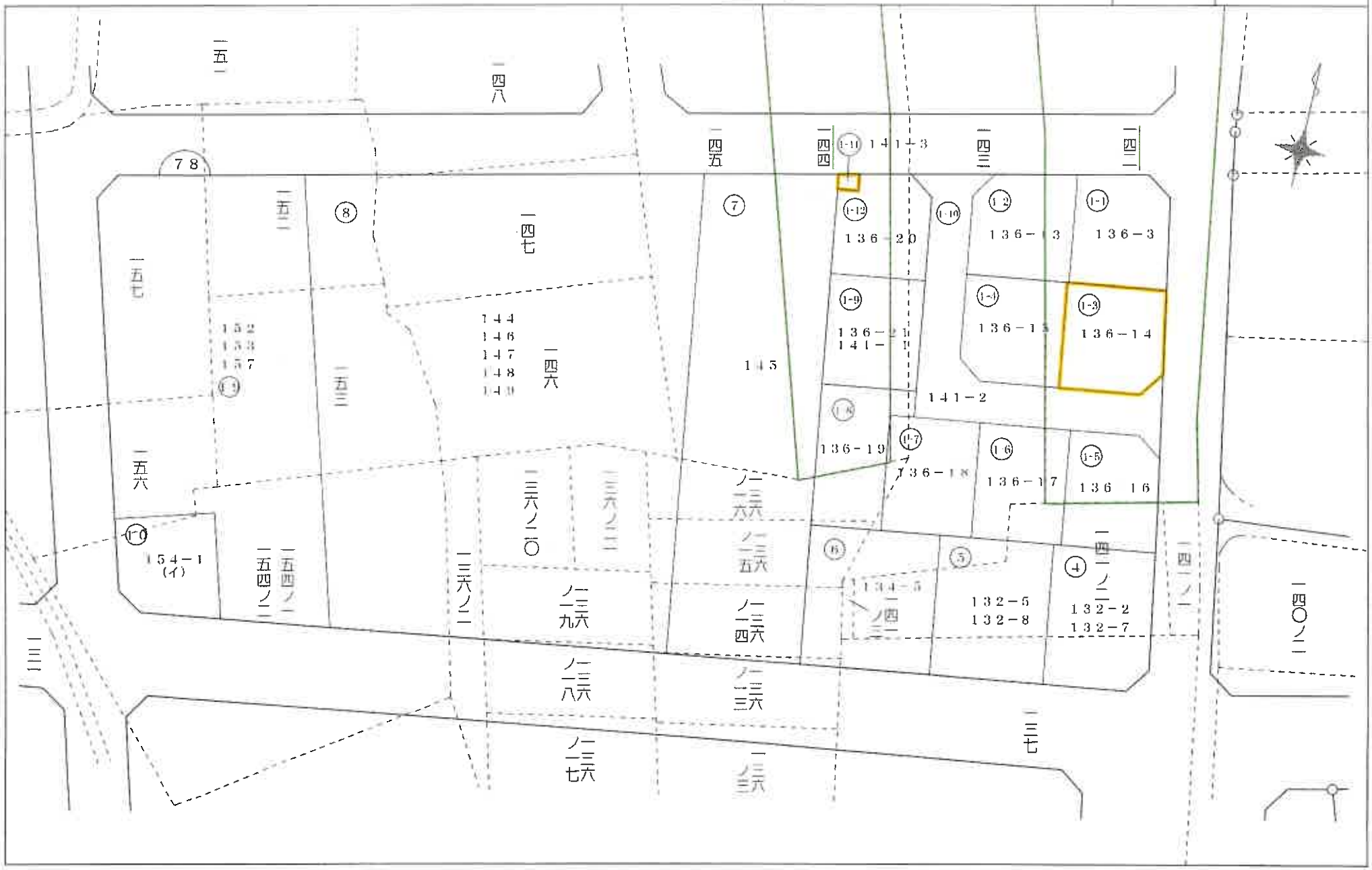
仮換地の土地（事業施行中につき仮表示）		底地の土地 さいたま市緑区			
街区番号	画地番号	大字	字	地番	土地の範囲
78	1-3	大門	南方	142	別添図面のとおり
78	1-11	大門	南方	144	
		以下	余白		

さいたま都市計画事業　大門第二特定土地区画整理事業

底地番証明図

縮尺　1：500

街区番号	78



さいたま市大門第二特定土地区画整理組合

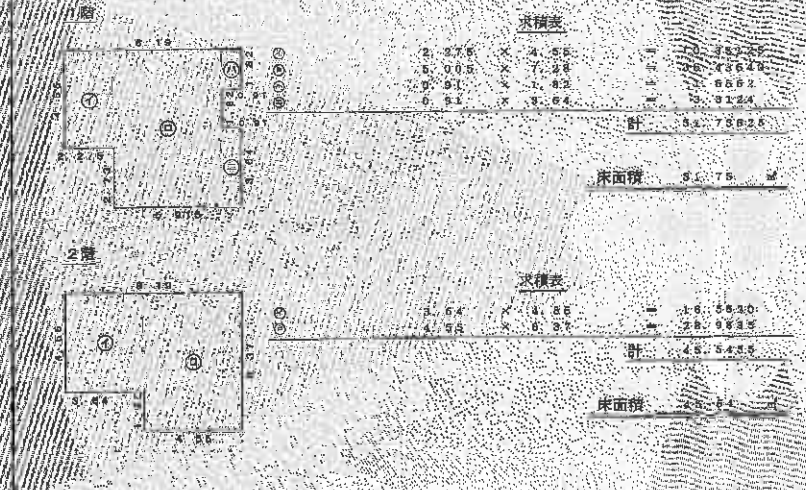
登記年月日　平成23年5月26日

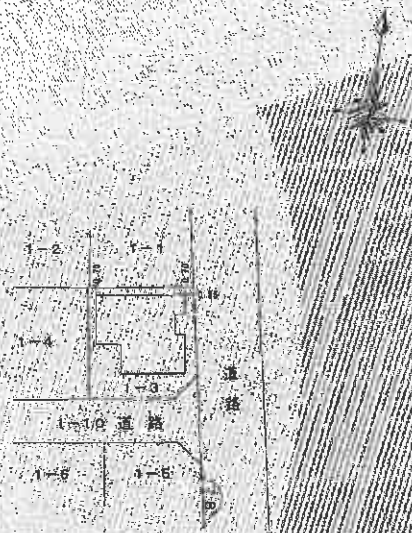
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月29日　さいたま地方法務局　登記官

各階平面図

家屋番号	142番
建物の所在	さいたま市緑区大字大門字南方142番地 （換地同所予定地番7街区1～3画地）

建物図面
各階平面図





作成者 [redacted]　縮尺 1/200

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

A3 判を A4 判に縮小

[redacted]

請求番号：64-4

農委調第１２４１号
令和８年９月２日

さいたま地方裁判所第３民事部
裁判官　宮武　芳　様

さいたま市農業委員会
会長 [redacted]

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８月２８日付令和８年（ケ）第１８０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

さいたま地方裁判所
受付
－8.9.－4
午前 時 分
第 号

別紙

所　　在	さいたま市緑区大字大門字南方１３６番１４
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	許可年月日：平成２３年４月４日 許可条項：農地法第５条届出 転用目的：専用住宅敷 届出者 （譲受人）東京都台東区下谷１－５－６－１００３　巽敏彦 （譲渡人）川口市南前川２－１４－１２　㈱藤島住宅　㈹名古屋俊男
3　転用許可がされていないときは、その旨	該当なし
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。	該当なし
5　その他参考事項	特になし