

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 1月 6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 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 1月 6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）
1～4	86,180,000 68,944,000	一括	17,236,000	1,380,171	331,598
1	2,200,000				
2	8,480,000				
3	8,750,000				
4	66,750,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏

地 番 1695番1

地 目 雑種地

地 積 96平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(物件2と一括して仮換地指定地)

さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業施行地区
内

街区番号 68

画地番号 5-1

地 積 404平方メートル

2 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏

地 番 1695番11

地 目 雑種地

地 積 370平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(物件1と一括して仮換地指定地)

さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業施行地区
内

街区番号 68

画地番号 5-1

地 積 404平方メートル

3 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏



物 件 目 録

地 番 1695番13
地 目 雑種地
地 積 436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上・下野田特定土地区画整理事業施行地区
内

街区番号 68
画地番号 5-3
地 積 330平方メートル

4 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏 1711番地8、1
711番地1、1711番地10、1697番地、1
695番地11(換地同所予定地番68街区5-1画
地、5-3画地)

家屋 番号 1711番8

種 類 老人ホーム

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 357.63平方メートル
2階 403.00平方メートル
3階 403.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1.62 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 5 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 1～4】

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 4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社アンビス

期 限 令和 29 年 3 月 31 日

賃 料 月額 90 万円

敷 金 1200 万円

特 約 敷金のうち 200 万円については賃貸開始の日に償却する。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏

地 番 1695番1

地 目 雑種地

地 積 96平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(物件2と一括して仮換地指定地)

さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業施行地区
内

街区番号 68

画地番号 5-1

地 積 404平方メートル

2 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏

地 番 1695番11

地 目 雑種地

地 積 370平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(物件1と一括して仮換地指定地)

さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業施行地区
内

街区番号 68

画地番号 5-1

地 積 404平方メートル

3 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏



物 件 目 録

地 番 1 6 9 5 番 1 3

地 目 雑種地

地 積 4 3 6 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上・下野田特定土地区画整理事業施行地区
内

街区番号 6 8

画地番号 5 - 3

地 積 3 3 0 平方メートル

4 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏 1 7 1 1 番地 8、1
7 1 1 番地 1、1 7 1 1 番地 1 0、1 6 9 7 番地、1
6 9 5 番地 1 1 (換地同所予定地番 6 8 街区 5 - 1 画
地、5 - 3 画地)

家屋 番号 1 7 1 1 番 8

種 類 老人ホーム

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 3 5 7. 6 3 平方メートル
2 階 4 0 3. 0 0 平方メートル
3 階 4 0 3. 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1.62平方メートル



令和7年(ケ)第166号

令和7年8月14日受理

令和7年9月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 山中 宏之

(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 | さいたま市緑区大字大門字西裏 |
| | 地 番 | 1695番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 96平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字大門字西裏 |
| | 地 番 | 1695番11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 370平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市緑区大字大門字西裏 |
| | 地 番 | 1695番13 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 436平方メートル |
| 4 | 所 在 | さいたま市緑区大字大門字西裏 1711番地8、1711番地1、1711番地10、1697番地、1695番地11(換地同所予定地番68街区5-1画地、5-3画地) |
| | 家屋 番号 | 1711番8 |
| | 種 類 | 老人ホーム |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 357.63平方メートル
2階 403.00平方メートル |



物 件 目 録

3階 403.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1.62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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 雑種地(物件) ☐ 宅地(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 ☒ 仮換地証明図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が目的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4	
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 老人ホーム 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	目的建物に附属する設備(発電設備2個、変電設備、LPガス貯蔵設備)がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 目的土地は、さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業施行地区内にある。

完了予定年月日 令和11年3月31日

使用収益開始年月日 平成29年6月2日

清算金 地番1695-1、同1695-11 交付の予定（1ポイント）

地番1695-13 なしの予定

- 2 68街区5-3区画土地上に電柱1本が存する。

- 3 各目的土地上にスチール製簡易物置（動産）が各1個存する。

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件４関係）		
占有範囲		☒ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社アンビス
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 老人ホーム
■関係人（ ☒ 所有者会社破産管財人）の陳述／■提示文書（「医心館 浦和美園（仮称）建物賃貸借契約書（平成29年2月28日付、同年3月31日付）、覚書）の要旨		
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		平成29年4月1日
最初の契約等	契約日	平成29年2月28日
	期間	平成29年4月1日から ☒ 令和29年3月31日まで30年間
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		毎月金900,000円（非課税、毎月末日限り翌月分支払）
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金12,000,000円 ☐ 保証金 円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める。 ☒ 敷金のうち200万円については貸借開始日に償却する旨の定めあり。
その他		・敷地北角に存在する発電設備及びLPガス貯蔵設備は、その設置、撤去にかかる費用を借主が全額負担することを貸主借主で合意して設置している（2024年10月17日付け覚書）。 ・契約承継等については「その他の事項」（5の2枚目）のとおり
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
(5の1枚目)

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

賃借人側からは、「医心館 浦和美園（仮称）建物賃貸借契約書」2通（①平成29年2月28日付、賃貸人；愛岐商事株式会社、賃借人；株式会社アンビス、②同年3月31日付、賃貸人；株式会社コーワ（所有会社の旧商号）、賃借人；株式会社アンビス）が提出されており、②契約書中に「甲（所有会社）の親会社である愛岐商事株式会社と締結した…契約時に敷金として預け入れた金12,000,000円については賃貸人たる地位の移転に伴い…当然に承継することに合意する。」の条項がある。

(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の2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社管財人 弁護士	1 破産会社から引継ぎ書類等がほとんどなく、目的物件の図面等も持っていない。賃借人である株式会社アンビス側の担当者の連絡先をお伝えしますので詳細はそちらにご確認ください。 2 破産財団に収益も入らない物件なので年内には財団から放棄する予定です。
■株式会社アンビス ホールディングス 経理財務本部担当者	1 当所は老人ホームであり入居者ご本人やそのご家族の方のプライバシーの問題もあるので調査のために全室写真撮影するというのは控えていただきたい。各居室の間取は基本的に共通なので空室を撮影することは差し支えありません。
■株式会社アンビス 医心館浦和美園 管理者	1 居宅介護支援のための部屋や1階にあった食堂等は現在の当施設の運用上当初予定していた用途では使用しないので他の用途に変更して使用している部屋もあります。 2 各フロアの天井にカビが発生しており定期的に当施設側で清掃等しています。特に1階は浴室があり湿度が籠りやすいようです。 3 外にあるLPガス貯蔵設備と発電設備は昨年当施設で設置しています。停電時に電力の供給が切れると命を保てない入所者の方がいるため必要な設備です。設置に関する契約関係は本部に確認してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、仮換地証明図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取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、現況及び関係人から提出された契約書等から3～5の2枚目のとおり認めた。なお、愛岐商事株式会社から所有会社への賃貸人たる地位の移転に関する直接的な疎明資料は入手できなかったが、その他の事項欄に記載した条項の存在及び親会社から子会社への移転であることから賃貸人たる地位の移転を認定した。

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

(7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8月15日(金) 15:00-15:05	執務室	さいたま市に間取図交付依頼書郵送
令和7年8月18日(月) 10:10-10:20	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影
令和7年8月18日(月) 14:10-14:20		破産管財人を電話聴取
令和7年8月19日(火) 8:40-8:50	さいたま市土地区画 整理協会	土地区画整理事業に関する証明書交 付依頼、担当者を口頭聴取
令和7年8月26日(火) 17:20-17:35		株式会社アンビスホールディングス 担当者を電話聴取
令和7年9月10日(水) 14:00-14:05	執務室	破産管財人に照会書郵送
令和7年9月11日(木) 14:00-14:50	物件所在地	賃借人管理者立ち会いのもと物件調 査、写真撮影(評価人同行)
令和7年9月12日(金) 17:30-18:00	執務室	賃借人側担当者に照会書郵送
令和7年9月26日(金) 12:30-12:35	法務局川口出張所	賃借人会社の法人履歴全部事項証明 書取得
(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

(8枚目)



仮換地証明書

令和7年8月22日

さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理
施行者　さいたま市大門上・下野田特定土地区画整理
代表者　理事長

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。

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上・下野田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(m ²)	街区番号	画地番号	地積(m ²)	位置
大門	西裏	1695-1	雑種地	96	68	5-1	404	別添図面のとおりに
大門	西裏	1695-11	雑種地	370				
大門	西裏	1695-13	雑種地	436				
			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。



(10枚目)

登記年月日：平成27年8月12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7年6月4日 さいたま市地方法務局

(11枚目)

登記官

整理番号：H53024-7

(1/2)

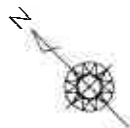
A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 1711番8

建物の所在 さいたま市緑区大字大門字西裏1711-8、-1、-10・1697・1695-11
(換地同所予定地番68街区5-1画地・5-3画地)

各階平面図



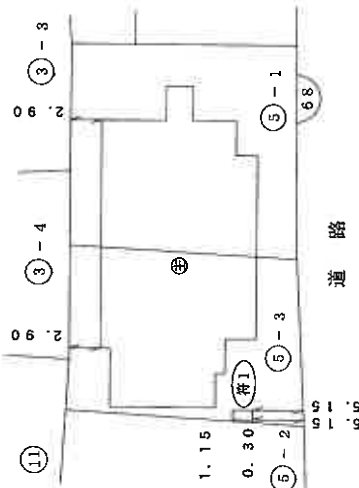
1/2

附属建物(符号1)

0.900
0.900
0.900
0.900

求積表
0.900 × 1.800 = 1.6200

床面積 1.62 m²



作成者 ぶじみ野市
土地家屋調査士

(平成27年8月8日作成)

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年8月12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7年6月4日

さいたま地方法務局

登記官

(12枚目)

整理番号：H53024-7

(2/2)

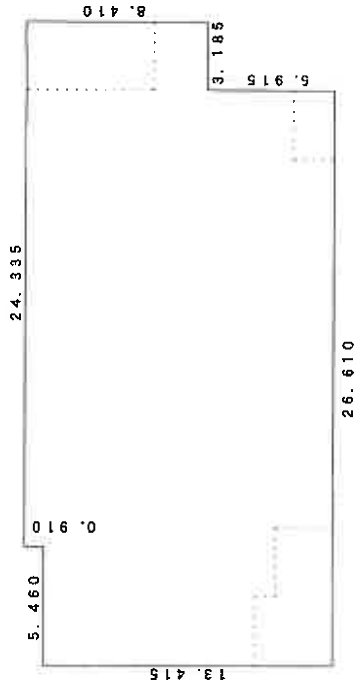
建築物図面

家屋番号 1711番8

建築物の所在
さいたま市緑区大字大門字西墓1711-8、-1、-10・1697・1695-11
(緑地向所予定地番68街区5-1画地・5-3画地)

各階平面図

主たる建物2階3階 (各階同型)

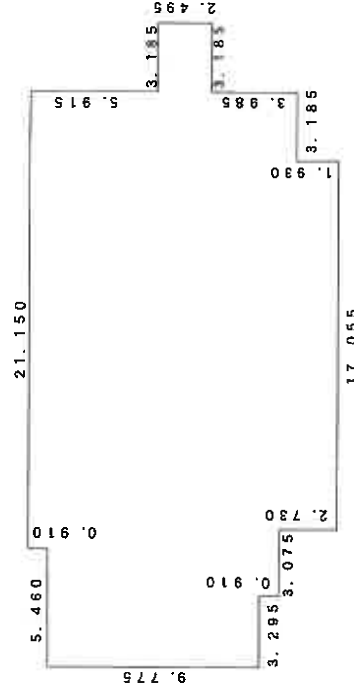


求積表

5.460 x 13.415 = 73.2459
21.150 x 14.325 = 302.9738
3.185 x 8.410 = 26.7859
計 403.0056

床面積 403.00 m²

主たる建物1階



求積表

3.295 x 9.775 = 32.2086
2.165 x 10.685 = 23.1330
0.910 x 11.585 = 10.5525
17.055 x 11.325 = 244.3129
3.185 x 12.395 = 39.4781
3.185 x 2.495 = 7.9466
計 357.6307

床面積 357.63 m²

作成者
ふじみ野市
土地家屋調査士

縮尺 1/250
(平成27年8月8日作成)

申請人

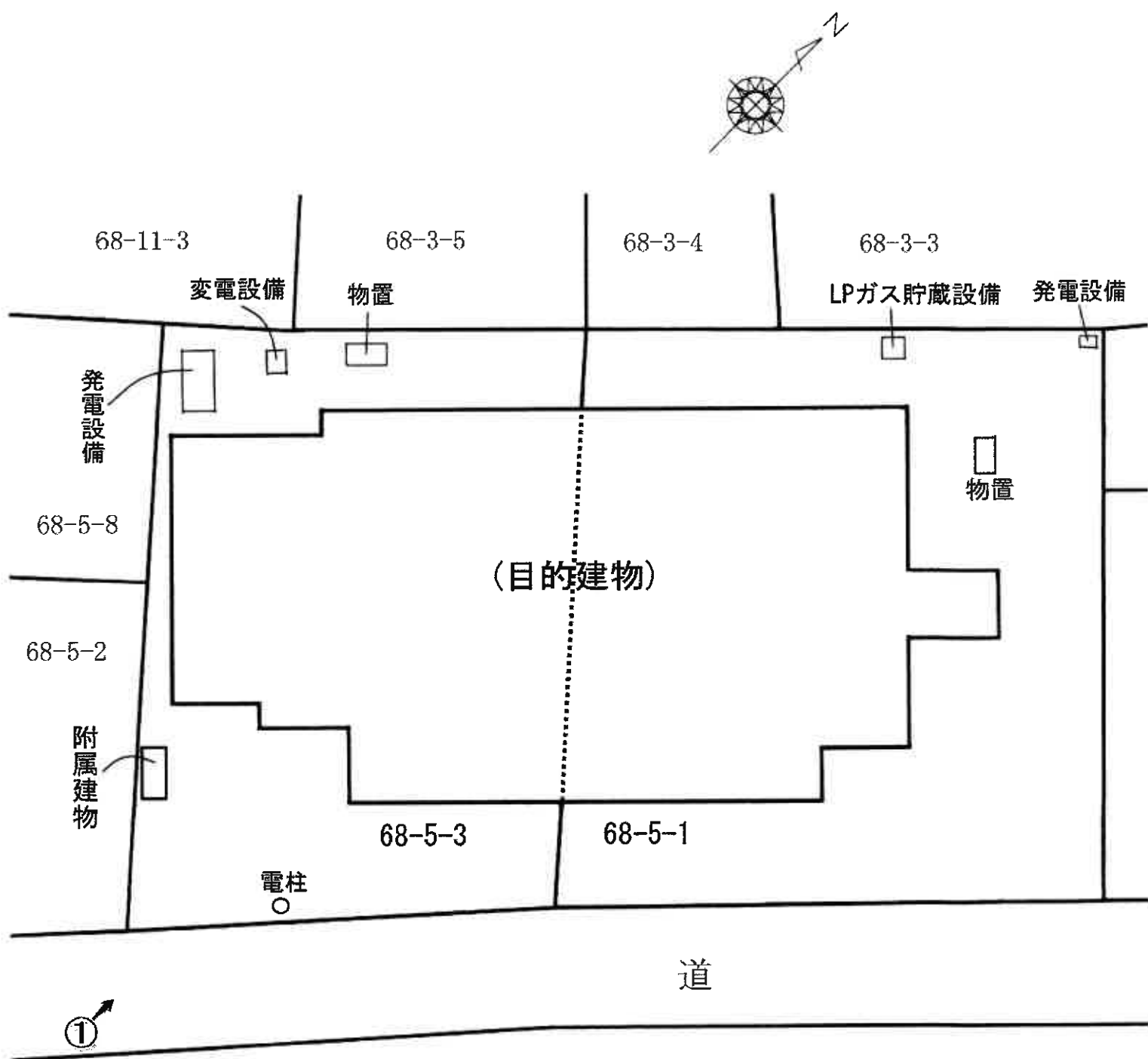
代表取締役

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

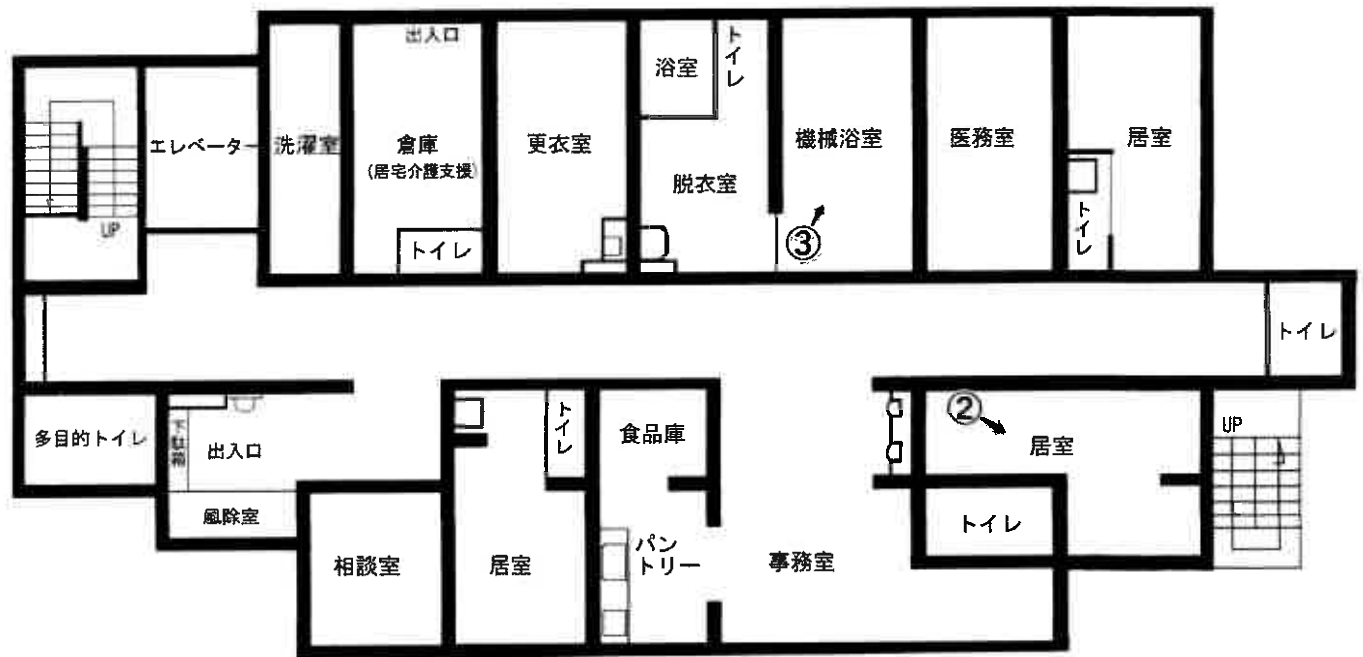
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

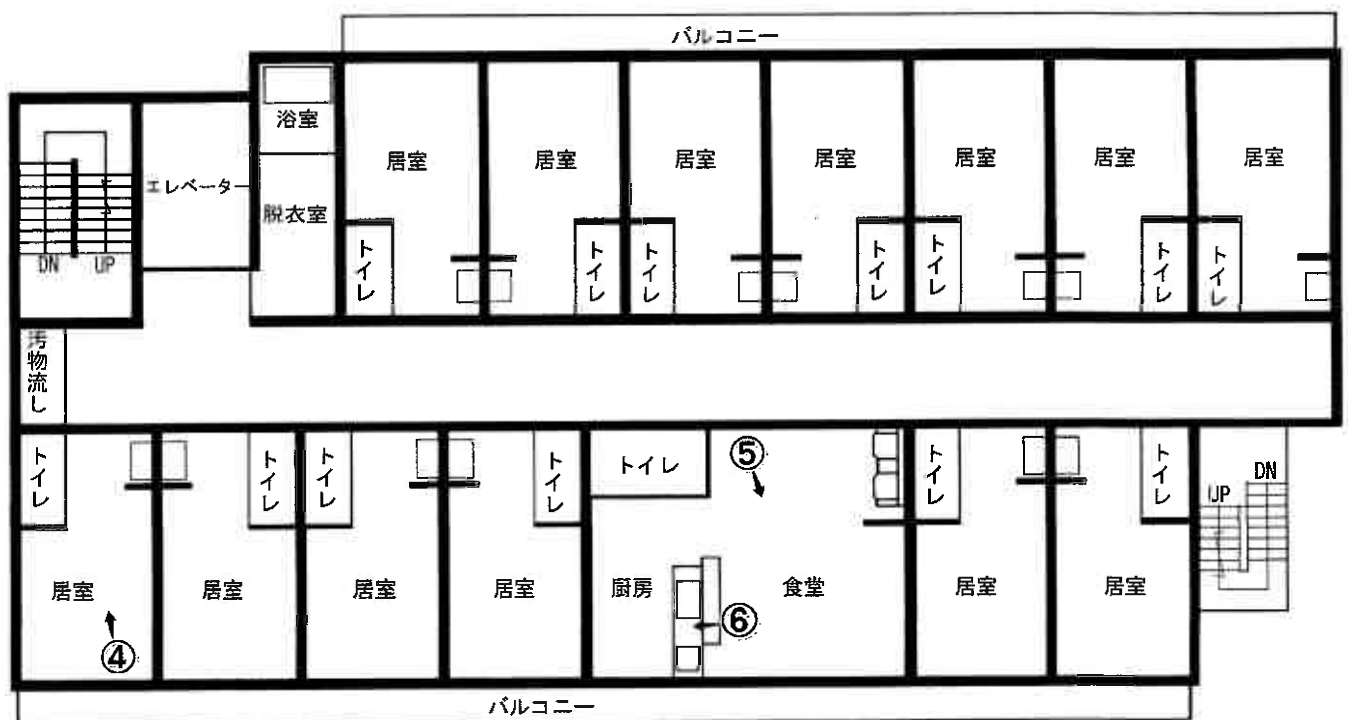


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

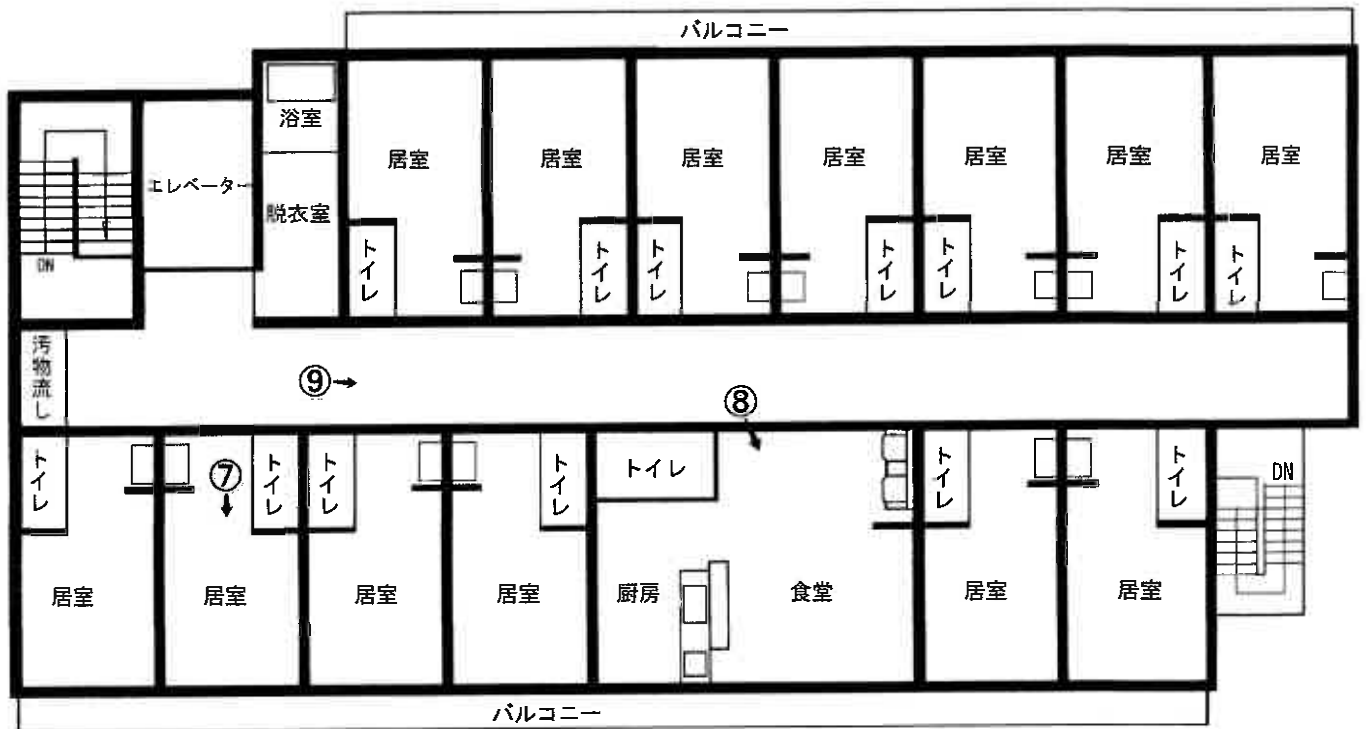
1 階



2 階



3階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年（ケ）第 1 6 6 号

令和 7 年 9 月 1 1 日 現地調査

令和 7 年 1 0 月 2 0 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏
 地 番 1695 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 96 平方メートル

- 2 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏
 地 番 1695 番 11
 地 目 雑種地
 地 積 370 平方メートル

- 3 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏
 地 番 1695 番 13
 地 目 雑種地
 地 積 436 平方メートル

- 4 所 在 さいたま市緑区大字大門字西裏 1711 番地 8、1711 番地 1、1711 番地 10、1697 番地、1695 番地 11 (換地同所予定地番 68 街区 5-1 画地、5-3 画地)
 家屋 番号 1711 番 8
 種 類 老人ホーム
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 357.63 平方メートル
 2 階 403.00 平方メートル

物 件 目 録

3階 403.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1.62平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 8 6,1 8 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 2,2 0 0,0 0 0円
物 件 2 （ 土 地 ）	金 8,4 8 0,0 0 0円
物 件 3 （ 土 地 ）	金 8,7 5 0,0 0 0円
物 件 4 （ 建 物 ）	金 6 6,7 5 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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と2、また物件3については次頁のとおりそれぞれ仮換地が指定されており、共に仮換地としての使用収益も既になされていることから、本件では当該仮換地を前提としての評価を行う。
なお、物件1乃至3の土地の内訳価格は、物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地に係る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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 と 2 の 仮 換 地	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※物件1と2の土地の仮換地は下記のとおり指定されている。なお現況地目は宅地である。 さいたま都市計画事業 大門上・下野田特定土地区画 整理事業68街区5-1画地 仮換地数量：404㎡
3 の 仮 換 地	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※物件3の土地の仮換地は下記のとおり指定されている。なお現況地目は宅地である。 さいたま都市計画事業 大門上・下野田特定土地区画 整理事業68街区5-3画地 仮換地数量：330㎡
4	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 と 2 の 仮 換 地	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件1と2の仮換地は、物件3の仮換地と一体で、物件4建物の敷地として利用されている。		
3 の 仮 換 地	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件3の仮換地は、物件1と2の仮換地と一体で、物件4建物の敷地として利用されている。		
4	○法定地上権付建物 ※物件1と2（の仮換地）及び物件3（の仮換地）に係る法定地上権付建物		

※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と2の仮換地、物件3の仮換地〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、さいたま市の南東部にある緑区大字大門地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「浦和美園」駅から南方へ約1km、また同線及びJR武蔵野線の「東川口」駅から北西方へ約1.8km（共に直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ中に空地も見られる国道122号・同463号の背後地域で、現在土地区画整理事業が施行中である。	
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	・さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業区域内にあり、土地区画整理法第76条の規制を受ける。 ・高度地区（15m地区） ・さいたま市景観計画・景観条例～景観誘導区域
画 地 条 件 ※物件1と2の仮換地及び物件3の仮換地	地 積	(物件1と2の仮換地) (物件3の仮換地) 68街区5-1画地 68街区5-3画地 $404\text{m}^2 + 330\text{m}^2 = 734\text{m}^2$
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側：幅員約4m舗装区画街路とほぼ等高に接面する。 ※上記道路は建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	上記両仮換地は、一体で（物件4）建物及びその附属建物1の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	

特 記 事 項	(a)物件 1 と 2 の土地の仮換地、及び物件 3 の土地の仮換地は、それぞれ 2 頁のとおり指定されており、平成29年 6月 2日に使用収益が開始されている。なお清算金については、物件 1 の土地と 2 の土地は 1 ポイントの交付予定、物件 3 の土地はなしとなる予定であるとのこと。 (b)附属建物 1 が両仮換地から成る全体画地の南部にあるほか、発電設備と変電設備がほぼ西端部にある。また電柱が南部に設置されている。 なお北端部にある発電設備と L P ガスの貯蔵設備は、目的物件を賃借する株式会社アンビスが設置したものである。 (c)物置が二カ所にあるが、何れも土地には定着しない動産と認められる。 (d)目的土地の北西側に隣接して、無人の稻荷神社の敷地がある。 (e)目的土地の概ね北側半分が、未調査の埋蔵文化財包蔵地（西裏遺跡）に該当しているため、建物の建替え等の際にはさいたま市文化財保護課との相談が必要である。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件４）

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（登記記載）：平成２７年７月３０日新築
		経 過 年 数 ： 約１０年
		経済的残存耐用年数 ： 約２５年
仕 様	構 造	鉄骨造３階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	吹き付けタイル、その他
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	ボード張り、クロス貼り、その他
	床	塗装床、その他
	設 備	電気、給排水等、エレベーター
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 357.63㎡（現況数量は公簿数量とほぼ同じ） 2階 403.00㎡（ 〃 ） 3階 403.00㎡（ 〃 ） 延べ 1,163.63㎡（ 〃 ）
現 況 用 途 等		老人ホーム
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		◇所有者である株式会社むうみん不動産（破産者）が、株式会社アンビスに賃貸しており、当該賃借法人が老人ホームとして利用している。

特 記 事 項	(a)上記賃貸借契約の概要は下記のとおり 賃貸人：株式会社むうみん不動産（※） 賃借人：株式会社アンビス 契約期間：平成29年 4月 1日から令和29年 3月31日 月額賃料： 900,000円 敷 金：12,000,000円 ※当初の賃貸人は愛岐商事株式会社であったが、平成29年 3月31日より株式会社コーワとなり、平成29年10月 1日同社の商号変更に伴って上記のとおりとなった。 また同契約によれば、上記敷金のうち 2,000,000円については、賃貸開始時点において償却するとの定めがあるため、返還を要する敷金の額は10,000,000円のみと認められる。 (b)物件 4 の建物は老人ホーム用に設計された建物である。 (c)廊下の天井がやや青みががって見られたが、施設側の説明ではこれはカビの発生によるものであり、定期的に清掃を行っている」と述べている。 (d)附属建物の符号 1 は、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建床面積1.62㎡のプロパン庫である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

目的物件は、一体で賃貸されていることから、本件評価では積算価格に加えて収益価格を求めることとし、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1と2の仮換地及び物件3の仮換地（土地～宅地）

物件1と2の仮換地及び物件3の仮換地に係る建付地価格を、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	仮換地数量 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
物件1 と2の 仮換地	157,000	0.73	404	1.00	46,300,000
物件3 の 仮換地	157,000	0.73	330	1.00	37,820,000

※試算表における試算結果である総額（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）

公示地：さいたま緑-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)
 $141,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/87 = 157,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）で優るが環境で劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位
減価要因～規模過大

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4（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
4	240,000	1,163.63	0.50	139,640,000

ウ 物件4 現価率：経過年数10年、経済的残存耐用年数25年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－30%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 25}{10 + 25} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.30) = 0.50 \\
 & \qquad \qquad \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}
 \end{aligned}$$

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て、下記のとおり評価額を求めた。

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
物件1 と2の 仮換地	46,300,000	0.6	法 定 地 上 権	27,780,000
物件3 の 仮換地	37,820,000	0.6	法 定 地 上 権	22,690,000
合 計 額				50,470,000

② 積算価格

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 イ (円)	占有減価修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
物件1 と2の 仮換地	46,300,000	－ 27,780,000		18,520,000	11.1%
物件3 の 仮換地	37,820,000	－ 22,690,000		15,130,000	9.1
4	139,640,000	＋ 50,470,000	0.7	133,080,000	79.8%
積算価格 (合計)				166,730,000	100%

ウ 占有減価修正：最先順位の抵当権設定に先んずる賃借権であることを考慮した。

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (※経費率控除) イ	純収益 (円) ア×イ＝ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
10,800,000	(1－0.30)	7,560,000	7%	108,000,000

ア 総収益： 現行の賃貸条件を前提とした。
なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り： 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率 5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を勘案し査定した。

Ⅲ 評価額の判定

収益価格は積算価格を大きく下回っているが、これは老人ホームというやや特殊な建物の賃貸であることが影響している可能性があり、目的物件の如き貸家及びその敷地の評価において本来重視されるべき収益価格は、積算価格とほぼ同等程度に取り扱うべきものとする。

よって、評価額の判定にあたっては、両価格を均等に関連付けて調整後の合計価格を査定することとし、さらに当該調整後価格を各物件の積算価格の構成比により配分して、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調 整 後 の 合 計 価 格 ア (円)	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 オ (円)	評 価 額 ア×イ×ウ ×エーオ (円)
物件 1 と 2 の 仮換地	137,400,000	11.1%	1.0	0.7		10,680,000
物件 3 の 仮換地		9.1%	1.0	0.7		8,750,000
物件 4		79.8%	1.0	0.7	10,000,000	66,750,000
一括価格 (合計)						86,180,000

ウ 市場性修正 : 該当はない

エ 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。

オ 引受債務相当額 : 返還を要する敷金 10,000,000 円を、上記のとおり控除した。

○ 物件 1 乃至 3 の評価額の決定

(物件 1 と 2 の評価額)

物件 1 と 2 の評価額は、物件 1 と 2 の仮換地の評価額を両土地の公簿数量で按分することにより、下記のとおりそれぞれ決定した。

$$\begin{array}{l}
 \begin{array}{c} \text{(物件 1 と 2 の仮換地評価額)} \\ 10,680,000 \text{ 円} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{(物件 1 の公簿数量)} \\ 96 \text{ m}^2 \end{array}}{\begin{array}{c} 96 \text{ m}^2 + 370 \text{ m}^2 \\ \text{(物件 1 の公簿数量)} \quad \text{(物件 2 の公簿数量)} \end{array}} = 2,200,000 \text{ 円}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \begin{array}{c} \text{(物件 1 と 2 の仮換地評価額)} \\ 10,680,000 \text{ 円} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{(物件 2 の公簿数量)} \\ 370 \text{ m}^2 \end{array}}{\begin{array}{c} 96 \text{ m}^2 + 370 \text{ m}^2 \\ \text{(物件 1 の公簿数量)} \quad \text{(物件 2 の公簿数量)} \end{array}} = 8,480,000 \text{ 円}
 \end{array}$$

(物件 3 の評価額)

物件 3 の評価額は、物件 3 の仮換地の評価額がそのまま該当するため、物件 3 の評価額を 8,750,000 円と決定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま緑－7）

所	在	さいたま市緑区大字大門字東裏2873番 7
価 位	格 置	141,000円／㎡ 埼玉高速鉄道線「浦和美園」駅約 1.1km（道路距離）
価 格 時 点	積	令和7年1月1日
地	積	140㎡
供給処理施設	水道、ガス	
接面街路	南西 4.3m市道に接面	
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	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 仮換地関係資料
4. 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



越谷市

長島

目的物件

公示地(6-14-7)

S=1/25,000

都市地図
2022年 4月8版 4刷
株式会社 昭文社



仮換地証明書

令和7年8月22日

さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理
施行者　さいたま市大門上・下野田特定土地区画整
代表者　理　事　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。

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上・下野田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(m ²)	街区番号	画地番号	地積(m ²)	位置
大門	西裏	1695-1	雑種地	96	68	5-1	404	別添図面 のとおり
大門	西裏	1695-11	雑種地	370				
大門	西裏	1695-13	雑種地	436	68	5-3	330	
			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。

縮尺 1:500

68(2/2)

街区番号



仮換地

ちいたま市計画事業 大門上・下野田特定土地地区画整理事業



③-3 1711-8

⑤-1 1695-1
1695-11

目的物件

③-4 1711-9

⑤-3 1695-13

③-5 1711-11

⑪-1 1697-1

⑪-2 1697-7

⑪-3 1697-8

⑤-8 1695-18

⑤-2 1695-12

⑤-4 1695-14

⑤-5 1695-15

⑤-6 1695-16

⑤-7 1695-17

⑩ 1695-8

⑥ 保留地

⑫-2

⑫-3

⑦ 1696-4

⑧ 1696-5

⑫-1 保留地

⑫-4 保留地

保留地

保留地

⑨ 1695-3
-5

6.0

4.0

6.0

73

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。
令和7年6月4日 さいたま市地方法務局

登記官

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 1711番8

建 物 図 面 図

建物の所在
さいたま市緑区大字大門字西坂1711-8、-1、-10、1697・1695-11
(換地同所予定地番68街区5-1面地・5-3面地)



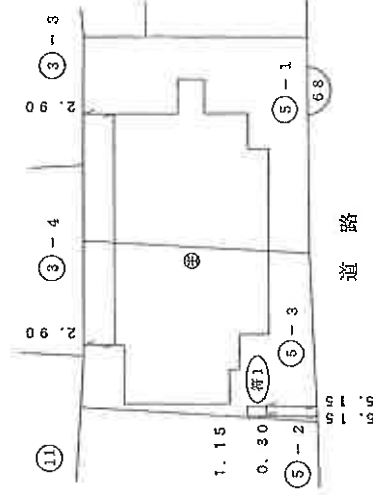
1/2

附属建物 (符号1)

0.900
0.900
0.900
0.900

求積表
 $0.900 \times 1.800 = 1.6200$

床面積 1.62 m²



作成者
ふじみ新
土地家屋

作成)
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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7年6月4日 さいたま地方法務局

建 各 物 面
隨 平 圖 圖

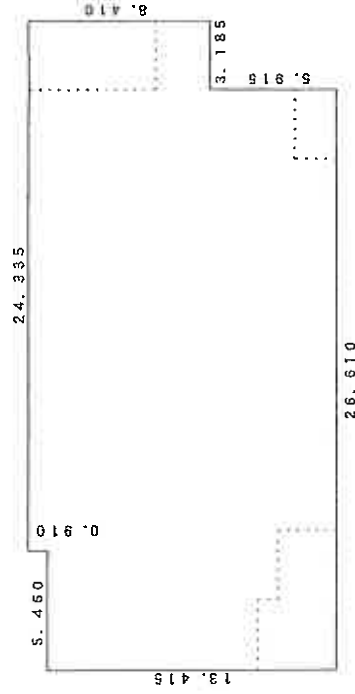
各階平面圖

家屋番号	1711番8
建物の所在	さいたま市緑区大字大門字西 (換地同所不定地番6)

さいたま市緑区大字大門字西返1711-8、-1、-10・1697・1695-11
(換地同所予定地番68街区5-1画地・5-3画地)

4/2

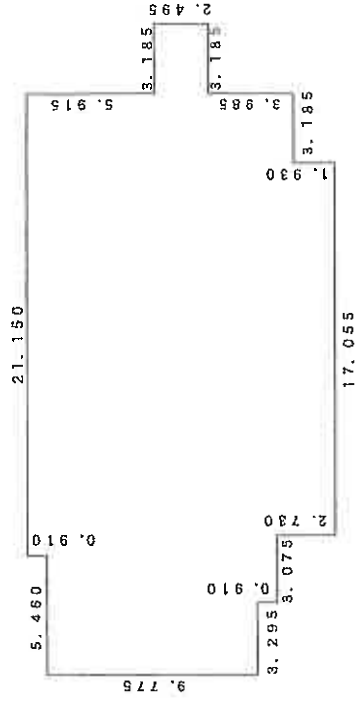
主たる建物2階3階（各階同型）



求積法

$$\begin{array}{r} 5. 460 \times 13.415 \\ 21. 150 \times 14.325 \\ 3. 185 \times 8.410 \\ \hline \end{array} \quad \begin{array}{r} = 73.2459 \\ = 302.9738 \\ = 26.7859 \\ \hline \end{array}$$
床面積 403.00 m²

主たる建物I階



求積法

3.	295	X	9.	775	32.	2086
2.	165	X	0.	685	23.	1330
0.	910	X	1.	595	10.	5515
17.	055	X	4.	325	24.	3129
3.	185	X	2.	395	39.	4761
3.	185	X	2.	495	7.	9466

計 357. 6307

束面積 357.63 m²

作成者	ふじみ製作所 土地家産部	縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 250
-----	-----------------	----	---------	-----	--	----	---------

A3をA4に縮小コピー