

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 佐 藤 佳 恵

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	2,335,000 1,868,000	一括	467,000	245,328	58,720
1	80,000				
2	5,000				
3	1,840,000				
4	410,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番15
地 目 宅地
地 積 130.67平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分13067分の1510

2 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番21
地 目 宅地
地 積 581.79平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分12分の1

3 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番9
地 目 宅地
地 積 94.33平方メートル
所有者 A

4 所 在 和光市白子三丁目 726番地9



物 件 目 録

家屋 番号 726番9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 41.81平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 和光市白子三丁目
地 番 726番15
地 目 宅地
地 積 130.67平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分13067分の1510

2 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番21
地 目 宅地
地 積 581.79平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分12分の1

3 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番9
地 目 宅地
地 積 94.33平方メートル
所有者 A

4 所 在 和光市白子三丁目 726番地9



物 件 目 録

家屋 番号 726番9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 41.81平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 148号
令和 7年11月17日提出

現況調査報告書（補充）

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

（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7年10月27日提出の本件現況調査報告書に別紙「関係人の陳述等」を補充して報告する。

以上

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	本件各土地の公簿上の私の被相続人（父親や兄弟）は、病院や施設で亡くなっており、本件建物内では亡くなっていません。 同建物は家族で住んでいた時の家具や生活用品が置かれた状態であり、誰も住んでいませんので、空家の状態です。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月5日(水) 8:30-8:40	郵便	債務者兼所有者に対する占有状況等照会書作成, 送付
7年11月7日(金) 14:12-14:18	電話	債務者兼所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 平成 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。

☐ 平成 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。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間調査許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

令和 7年(ケ)第 148号
令和 7年 9月30日受理
令和 7年10月27日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 和光市白子三丁目
地 番 726 番 15
地 目 宅地
地 積 130.67 平方メートル
共有者 A 持分 13067 分の 1510

2 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726 番 21
地 目 宅地
地 積 581.79 平方メートル
共有者 A 持分 12 分の 1

3 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726 番 9
地 目 宅地
地 積 94.33 平方メートル
所有者 A

4 所 在 和光市白子三丁目 726 番地 9
家屋 番号 726 番 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 48.44 平方メートル
2 階 41.81 平方メートル

(1 枚目) の |



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	埼玉県和光市白子三丁目34番13号				
土地	物件1, 2, 3				
現況地目	■宅地(物件3) ■公衆用道路(物件1) ■雑種地(物件2)				
形状	■公図のとおり(物件1, 2) ■地積測量図のとおり(物件3) ☐ 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 上記の者が物件3の土地上に下記建物を所有し、物件2の土地を他の共有者らと共に雑種地(崖地)の状態ですべて占有している ☐ 「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	別紙その他の事項記載のとおり				
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動産類を置いた状態で占有している ☐ 「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	別紙その他の事項記載のとおり				
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

■次のとおり

- 1 物件1の土地は、評価人の調査結果から建築基準法上の位置指定道路と認められた。
- 2 物件2の土地は崖地であり、土砂が崩れないようにコンクリートの擁壁で覆われている。
- 3 物件1、2の土地に隣接する地番726番28の目的外土地は、私有地であるが、現況及び公簿上は公衆用道路である。

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

執 行 官 の 意 見

■ 本件建物の敷地（物件3）は雑草等が生い茂っており、玄関までは雑草の中に山積しているごみ類を乗り越えて行かなければならず、一見して同建物が使用されていないことが認められた。

同建物内には所有者宛ての郵便物が多数存在し、その他に同所有者の家族の物（位牌、郵便物等）が存在したが、第三者の占有を示すものは何も存在せず、目的物件の占有関係については現況から本報告書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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月1日(水) 16:25-16:53	目的物件所在地	目的物件特定
7年10月6日(月) 16:28-16:38	法務局(志木出張所)	物件1, 2の土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7年10月16日(木) 14:30-15:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
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。

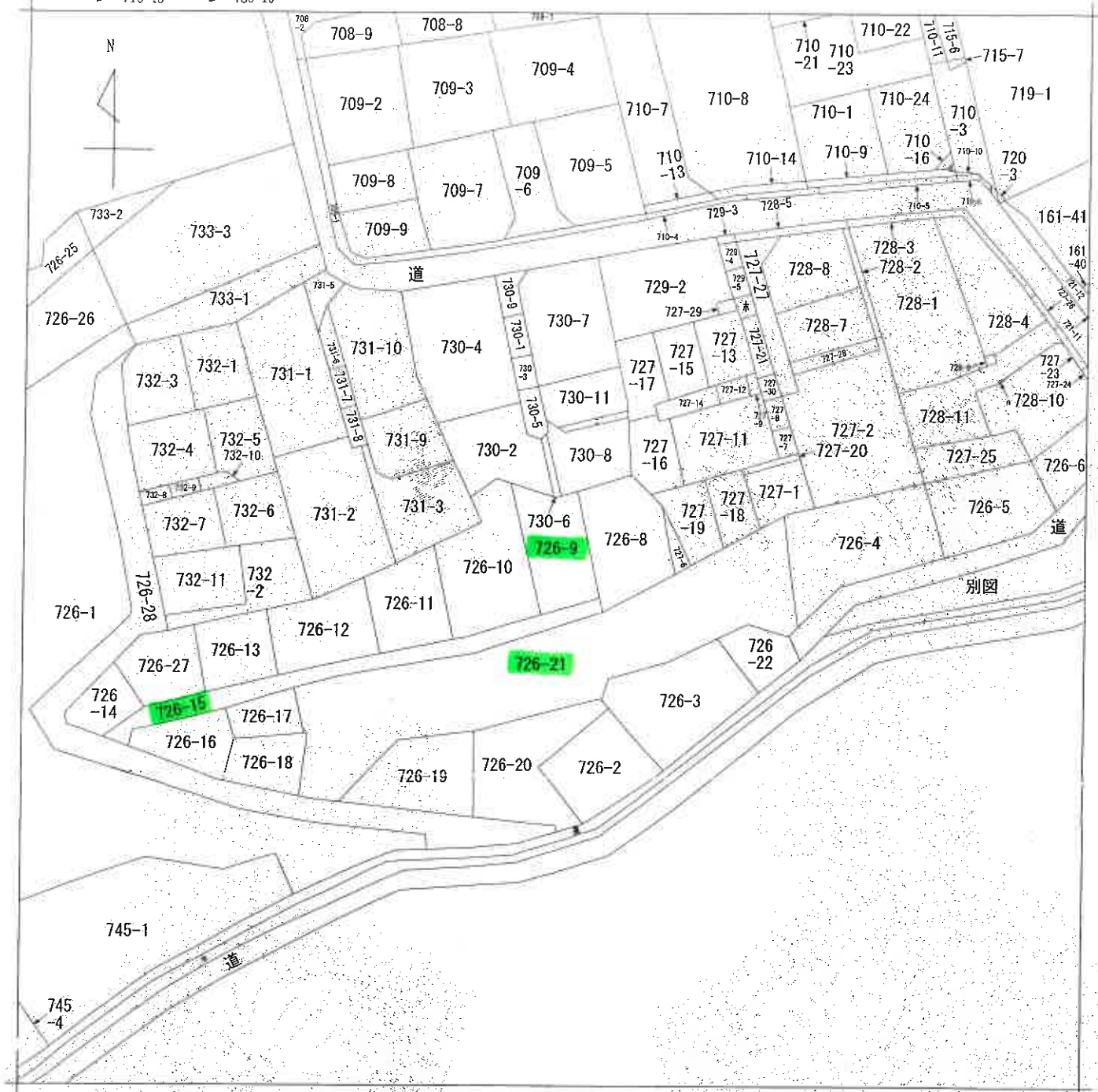
☒ 令和 7年10月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間調査許可の提示をした。

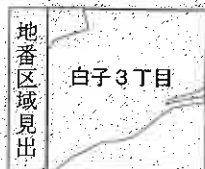
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 720-4 ハ 728-12 ホ 727-10
ロ 710-15 ニ 730-10



(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	所在地	和光市白子三丁目			地番	726番9		
出力縮尺	1/500	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。

令和7年5月15日

さいたま地方方法務局志木出張所

地図整理番号：M19291

登記官

(1/1)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和44年1月21日

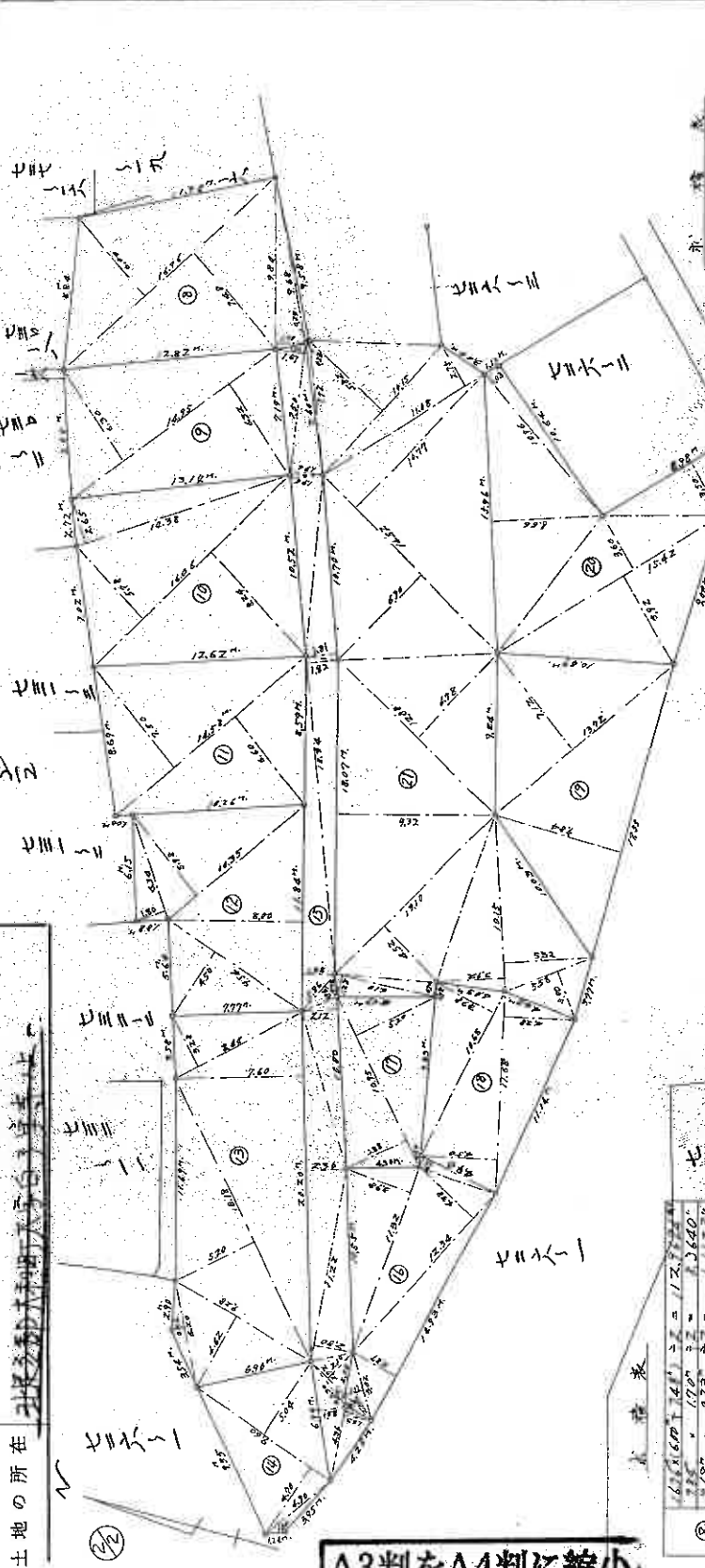
423349 白子3丁目

地番 726~8乃至21

土地の所在 千葉県市川市白子3丁目

地積測量図

544.1.21



A3判をA4判に縮小

③	62.16m x 14.1m = 876.816m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
④	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑤	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑥	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑦	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑧	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑨	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑩	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑪	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑫	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑬	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²

⑭	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑮	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑯	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑰	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑱	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑲	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
⑳	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉑	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉒	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉓	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉔	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉕	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉖	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉗	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉘	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉙	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉚	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉛	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉜	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉝	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉞	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㉟	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊱	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊲	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊳	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊴	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊵	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊶	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊷	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊸	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊹	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊺	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊻	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊼	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊽	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊾	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²
㊿	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²	12.37m x 12.37m = 153.0169m ²

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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5月15日

さいたま市方法務局 発出 出発所

登記官

登記年月日：平成8年6月6日

令和7年5月15日
さいたま地方支務局基木出張所

登記官

(8 枚目)

1410448

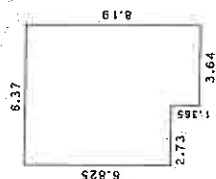
各階平面図

建物各階平面図 H8.6.6

家屋番号 726番9

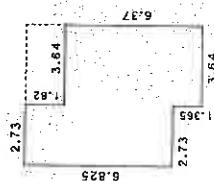
建物の所在 和光市白子三丁目726番地9

1 階

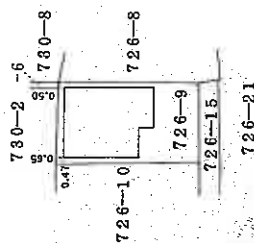


求積表	
2.73 × 6.825 =	18.63225
3.64 × 8.19 =	29.8116
計	
合床面積	48.44385
	48.44 m ²

2 階



求積表	
2.73 × 6.825 =	18.63225
3.64 × 6.37 =	23.1868
計	
合床面積	41.81905
	41.81 m ²



単位：m

作製者
土地調査士
家屋

(平成8年)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

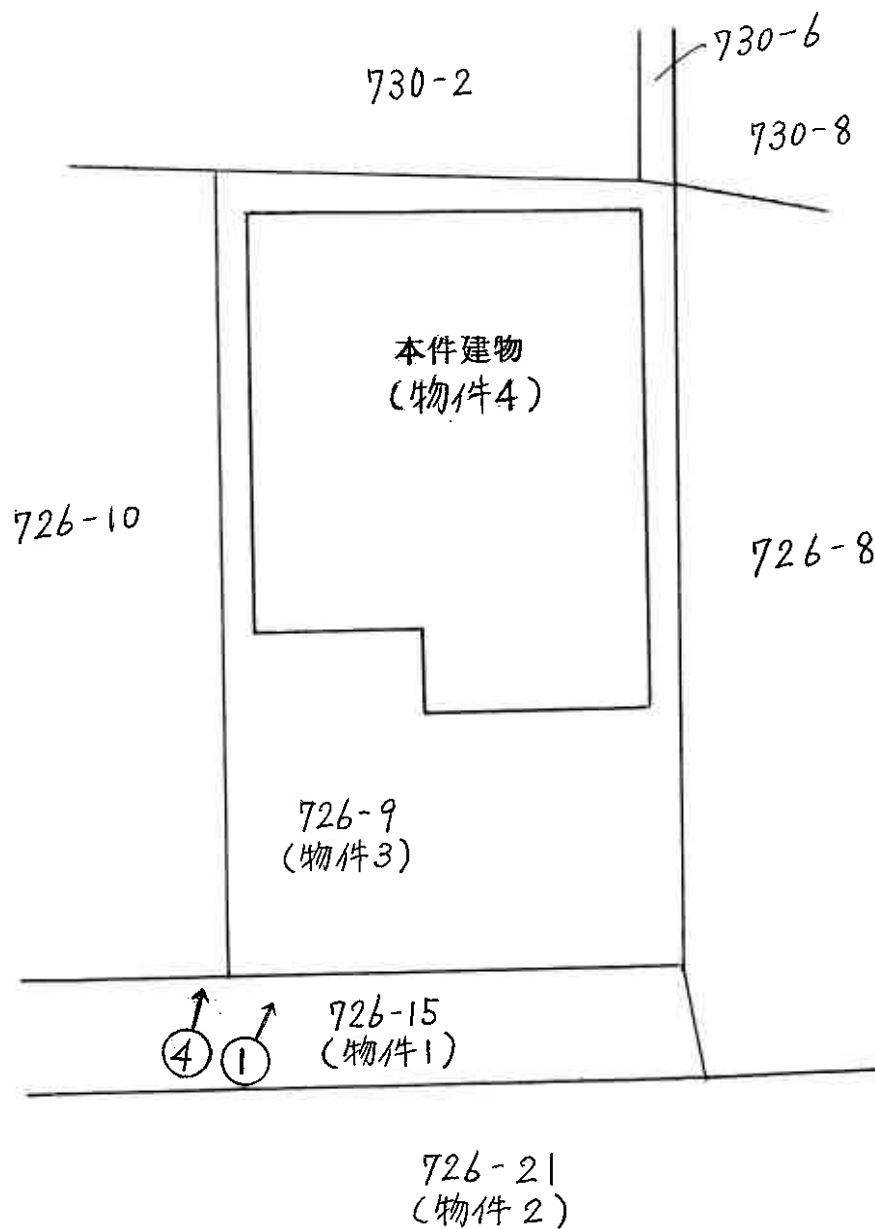
A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M19292

土地建物位置関係図

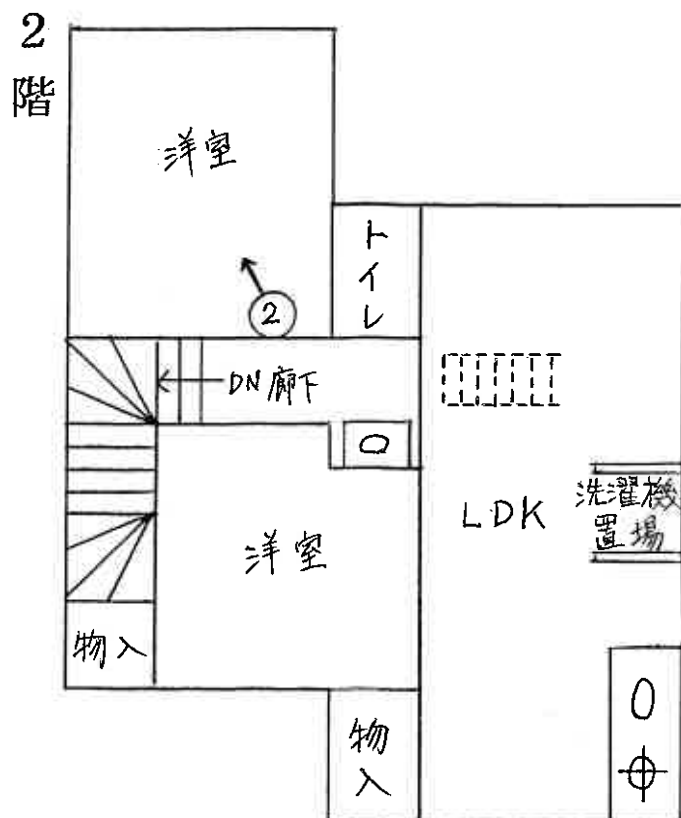
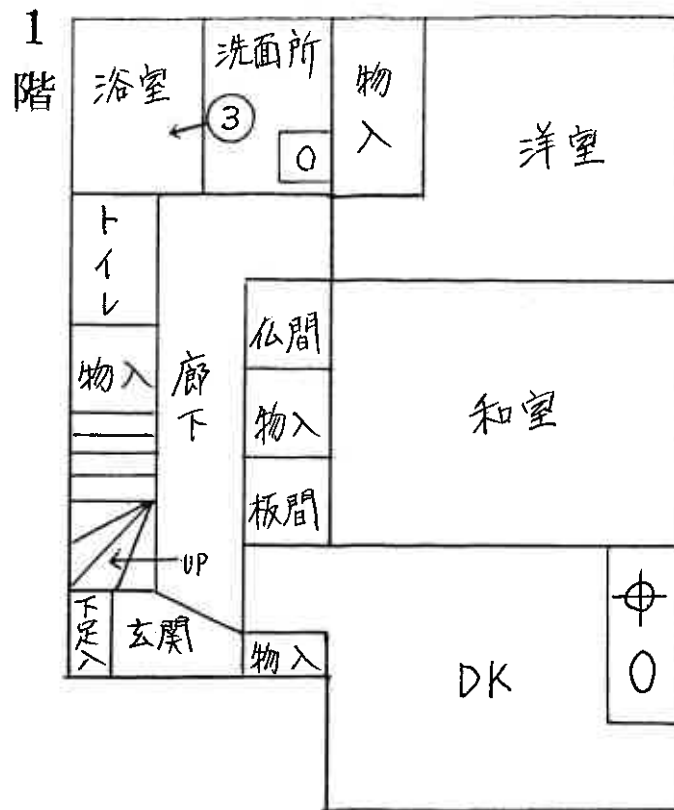
(写真位置○)



(9 枚目)

建物見取図

(写真位置♂)



(10 枚目)



①



②



③



④

令和 7 年（ケ）第 148 号
令和 7 年 10 月 16 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番15
地 目 宅地
地 積 130.67平方メートル
共有者 A 持分13067分の1510

2 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番21
地 目 宅地
地 積 581.79平方メートル
共有者 A 持分12分の1

3 所 在 和光市白子三丁目
地 番 726番9
地 目 宅地
地 積 94.33平方メートル
所有者 A

4 所 在 和光市白子三丁目 726番地9
家屋 番号 726番9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 41.81平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 3 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 8 4 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 4 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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3の内訳価格は物件4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 5 8 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
1～3	所 在 番 目 地 積 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1：公衆用道路 物件2：雑種地
4	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 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1～3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「成増」駅の北西方約1,000m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、マンション、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	94.33㎡ (物件3) ほぼ長方形 (物件3) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東約1.8mコンクリート舗装私道(位置指定道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件4)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物件1土地は上記私道として利用されている。同私道は幅員4mで道路位置の指定を受けているが、現状は約1.8mであるため、復元道路協定が締結されており、同私道に接面する物件3土地を含む各土地は、建物の新築・増改築等に当たっては幅員4mを満たすように道路後退する必要がある。 ②上記私道に南北から接続する私道も有効幅員約2～3mであり、途中に階段部分もあるため、車両での出入りは不可能である。 ③物件2土地は共有の雑種地（崖地）である。同土地の一部は土砂災害防止法上の土砂災害特別警戒区域内にあり、開発・建築等については厳しく規制されている。また、同土地は埼玉県によるコンクリート擁壁で覆われており、施工にあたっては本来は所有者からの寄付を前提としてるが、全共有者からの寄付の同意が得られなかったため、暫定的に埼玉県と共有者ら（本件土地所有者を含む）との間で土地賃貸借契約が締結されている。埼玉県としては、全共有者の寄付の同意を得て、埼玉県が所有・管理することが望ましいとのことである。なお、施工費用について共有者らに請求することはないとのことである。 ④物件3土地は土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域内にある。また、埼玉県建築基準法施行条例6条の「がけ」規定の適用もあるため、詳細については、埼玉県、和光市担当課に確認されたい。 ⑤物件3土地のうち、建物が存する部分は上記私道より約1.5m高い。また、同部分は北西側隣接宅地より約1m低い。
----------------	--

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8年6月2日新築 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 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、ガス、給排水等 その他：特になし ※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
保守管理の状況	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者が動産類を置いた状態で利用している。
特 記 事 項	本件建物の東側隣接建物1棟（物件1土地の私道の最奥部）、西側 隣接建物2棟は、外観からではあるが、空き家のように観察され た。いずれも老朽建物であるが、建物取壊し（手壊し解体・人力 運搬）等が困難であるため、放置されている可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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
3	231,000	0.48	94.33	0.40	4,180,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(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 和光-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 237,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/98 & \asymp & 231,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：方位、道路の幅員・構造・連続性、道路後退、車両最接近位置までの距離等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度（手壊し解体、人力運搬）等を考慮した。

② 物件1・2（土地）

物件1・2は私道敷及び雑種地であるので、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
1	231,000	0.05	130.67	1,510 / 13,067	170,000
2			581.79	1 / 12	10,000

個別格差：価値率を5%と査定

物件2については、土地の特記事項③に鑑み上記のとおりと判定した。

③ 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	150,000	90.25	0.03	410,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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、競売市場修正等を施して、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
3	4,180,000	0.10 場所的利益	420,000

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
3	4,180,000	-420,000		0.7	0.7	1,840,000
4	410,000	+420,000	1.0	0.7	0.7	410,000
1	170,000			0.7	0.7	80,000
2	10,000			0.7	0.7	5,000
一括価格（合計）						2,335,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：減価要因が重畳していること等による市場性の減退を考慮した。

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（和光-7）
所 在：和光市白子3丁目18番21「白子3-22-29」
価 格：237,000円/㎡
位 置：東武東上線「成増」駅約1,700m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：104㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南東4.2m市道
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、アパート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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

N



白子 3 丁目

これは地図に準じて、上面と下面の位置を決定し、断面を

さいたま地方は、

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

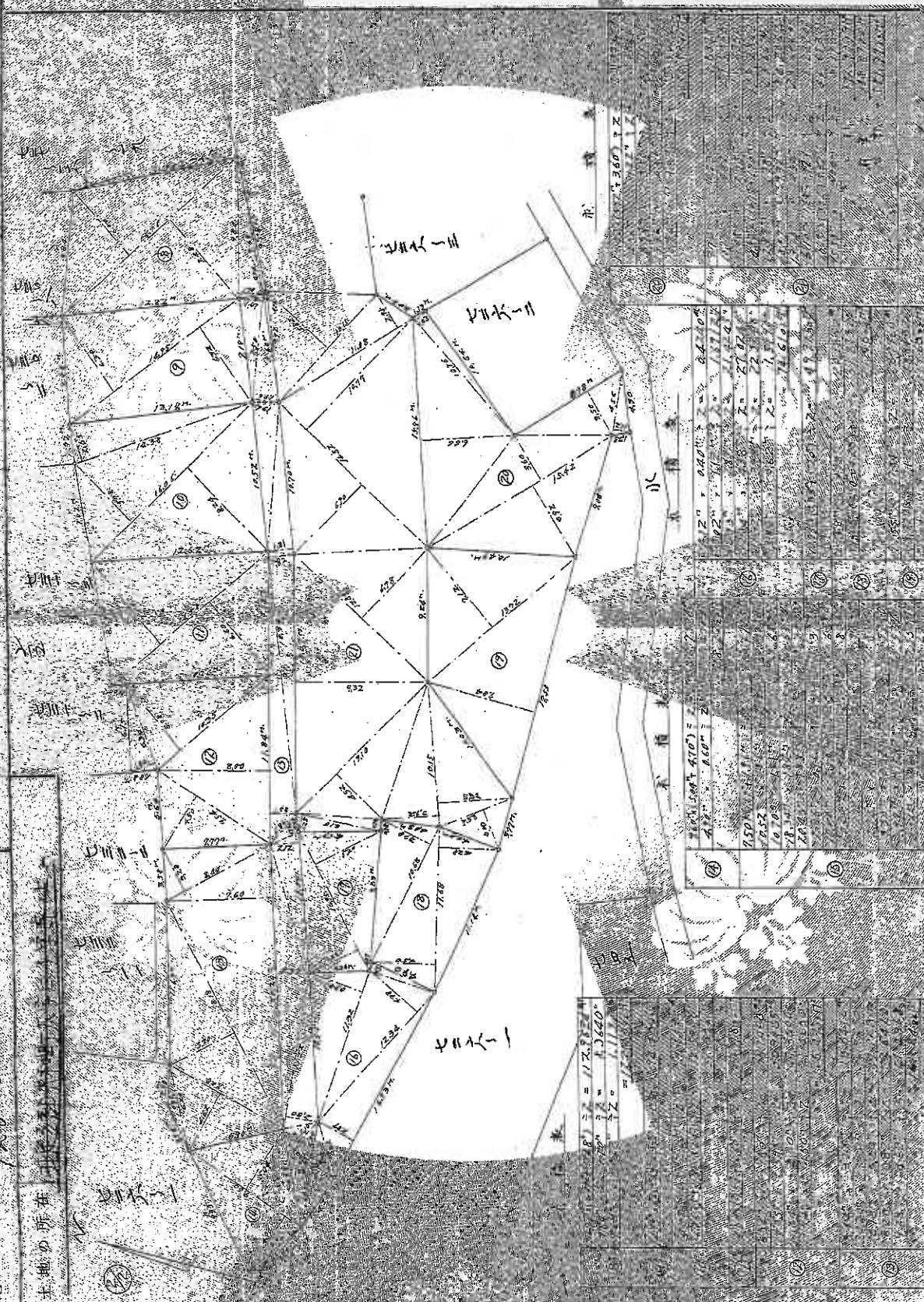
積 1.26

番 726~83至21

土師の所在

作 制 年 月

昭和四年迄



和

卷之七

れた土地

登記年月日：平成8年6月6日

1410448

各階平面図

家屋番号 726番9

建物図面 H8.6.6

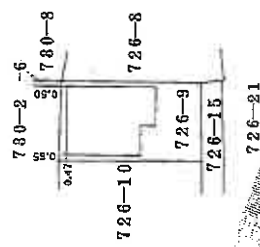
建物の所在 和光市田子三丁目726番地9

1 階

床面積	2.73 x 6.825 = 18.63225
合計	29.61167
床面積	48.44361
合計	48.44 m ²

2 階

床面積	2.73 x 6.825 = 18.63225
合計	23.1867
床面積	41.81
合計	41.81 m ²



作製者

縮尺 1/500

申請人

出典 図

500

これは図面に記載されている内容と相違ないことを証明する旨、令和7年5月15日 さいたま地方裁判所 判決