

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皆の **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 7年 5月20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 7年 6月 4日から 令和 7年 6月 11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月 18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 7年 7月 2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 7年 6月 23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月 27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 7年 5月20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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	21,542,000 17,233,600	一括	4,308,400	117,028	31,756
1	5,730,000				
2	-2,000				
3	15,810,000				



物 件 目 録

1 所 在 和光市白子三丁目

地 番 4452番7

地 目 宅地

地 積 125.70平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

所 在 和光市白子三丁目

地 番 15街区9-2画地

地 目 宅地

地 積 112.00平方メートル

2 所 在 和光市白子三丁目

地 番 4452番9

地 目 宅地

地 積 1.46平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

(仮換地指定地)

所 在 和光市白子三丁目

地 番 15街区9-4画地

地 目 雑種地

地 積 1平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 和光市白子三丁目 4452番地7, 4452番地2
(換地 同所予定地番15街区9-2画地)

家屋 番号 4452番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 39.28平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16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1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ゴミ置場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 4 4 5 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5 . 7 0 平方メートル
 所 有 者 A

(仮換地指定地)

所 在 和光市白子三丁目
 地 番 1 5 街区 9 - 2 画地
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2 . 0 0 平方メートル

2 所 在 和光市白子三丁目
 地 番 4 4 5 2 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 . 4 6 平方メートル
 共 有 者 A 持分 3 分の 1

(現 況)

地 目 雑種地

(仮換地指定地)

所 在 和光市白子三丁目
 地 番 1 5 街区 9 - 4 画地
 地 目 雑種地
 地 積 1 平方メートル



11

物 件 目 録

3 所 在 和光市白子三丁目 4452番地7, 4452番地2
(換地 同所予定地番15街区9-2画地)

家屋 番号 4452番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 39.28平方メートル

所 有 者 A



令和 6年(ケ)第 293号
令和 6年10月29日受理
令和 6年12月 2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 4 4 5 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 7 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 和光市白子三丁目
地 番 4 4 5 2 番 9
地 目 宅地
地 積 1 . 4 6 平方メートル
共有者 A 持分3分の1

3 所 在 和光市白子三丁目 4 4 5 2 番地 7, 4 4 5 2 番地 2
(換地 同所予定地番 1 5 街区 9 - 2 画地)
家屋 番号 4 4 5 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 0 9 平方メートル
2 階 3 9 . 2 8 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	埼玉県和光市白子三丁目11番80—1号			
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 ☐ 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 ☒ 仮換地の指定あり，別紙各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 上記の者が物件1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ごみ置場として使用し，それぞれ占有している ☐ 「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，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 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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の土地は仮換地15街区9―2画地(地積112㎡)に、物件2の土地は仮換地15街区9―4画地(地積1㎡)にそれぞれ仮換地が指定されており、同各仮換地は従前の土地とほぼ重なる位置にある。

同各仮換地の使用収益開始日は令和2年5月1日であり、清算金は未定である。現時点での土地区画整理事業の完了予定は令和10年度末である。

- 2 本件建物2階には写真②のとおり梯子を使用して出入りするロフトがある。同ロフト内の床から天井までの高さは約1.2メートルである。

- 3 同建物内において小型犬1匹が飼われている。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■特定土地区画整理組合 担当者 ■債務者兼所有者	本件各土地については仮換地証明書のとおり仮換地が指定されており、同各仮換地の使用収益開始日は令和2年5月1日であり、清算金は未定です。現時点での土地区画整理事業の完了予定は令和10年度末です。 本件建物は私が子供たち（長男，長女）と共に住居として使用しています。同建物内において小型犬1匹を飼っています。 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

執 行 官 の 意 見

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述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

(5 枚目)

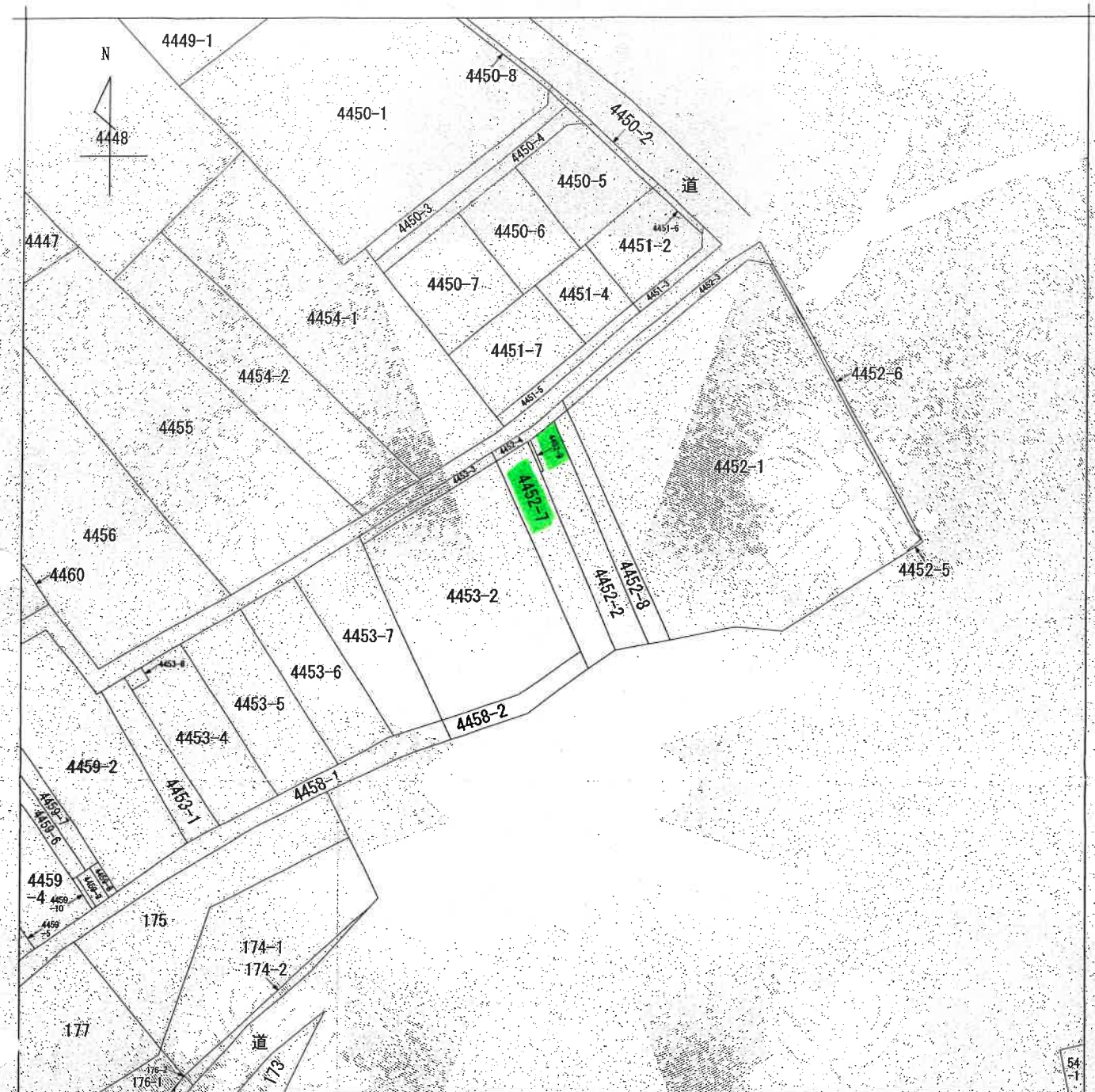
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月30日（水） 10：20－10：30	和光市下新倉2-15-4 和光市白子三丁目中央 土地区画整理組合事務 所	仮換地証明書等申請
6年10月30日（水） 11：00－11：15	目的物件所在地	目的物件特定，不在のため現況調査協力依頼文書投函
6年11月1日（金） 14：40－15：02	上記地区画整理組合事 務所	仮換地証明書等取得，使用収益開始日など聴取
6年11月7日（木） 14：20－14：25	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
6年11月11日（月） 16：25－16：29	電話	債務者兼所有者から電話があり，現況調査協力依頼
6年11月12日（火） 12：44－12：46	電話	債務者兼所有者と現況調査日時調整
6年11月25日（月） 15：50－16：35	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査，写真撮影，評 価人同行

(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



(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。

地番区域見出し

白子
3丁目

A 白子3丁目

請求部分	所在地	和光市白子三丁目			地番	4452番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和6年9月25日

東京法務局

地図整理番号：M78584

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和2年1月8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志木出張所管轄)

令和6年9月25日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M78586

地 積 測 量 図

地 番 4452-2-7-8-9

土地の所在 和光市白子三丁目

求 積 表

測 点	4452-2	X	Y	X-X	Y-Y	Y (X-X)
04452-2-1	-23086.279	-18246.646	28.174			-23086.280
15-4	-23087.481	-18252.071	-46.394			-23087.481
04452-2-5	-23077.678	-18251.471	-4.285			-23077.678
04452-2-6	-23071.723	-18251.818	-24.442			-23071.723
04452-2-4	-23086.115	-18248.333	-24.709			-23086.115
04452-2-2	-23086.472	-18244.337	28.896			-23086.472
			面積			228.17788
			面積			114.68869
			面積			114.45
測 点	4452-7	X	Y	X-X	Y-Y	Y (X-X)
04452-2-3	-23087.510	-18252.421	-27.928			-23087.510
15-26	-23086.187	-18254.972	-20.244			-23086.187
K.100	-23086.754	-18252.872	-20.928			-23086.754
04452-2-4	-23086.115	-18248.333	28.244			-23086.115
			面積			267.386138
			面積			128.67868
			面積			128.67
測 点	4452-8	X	Y	X-X	Y-Y	Y (X-X)
15-31	-23085.411	-18246.110	30.366			-23085.411
04452-2-1	-23086.279	-18248.646	-31.021			-23086.279
04452-2-2	-23086.452	-18244.337	-30.366			-23086.452
K.161	-23086.645	-18241.646	31.021			-23086.645
			面積			183.386382
			面積			81.654041
			面積			81.65
測 点	4452-9	X	Y	X-X	Y-Y	Y (X-X)
15-4	-23087.481	-18252.071	4.183			-23087.481
04452-2-3	-23087.610	-18252.421	-4.285			-23087.610
04452-2-6	-23071.723	-18251.818	-4.183			-23071.723
04452-2-5	-23077.678	-18251.471	4.285			-23077.678
			面積			2.884348
			面積			1.487174
			面積			1.49

本図積測量図は、事業消滅者が保管している実測図に基づいて、作成されたものであることを確認した。

令和 9月25日

和光市白子三丁目
和光市白子三丁目
理事長

図号	境界線の番号	図号	境界線の番号	図号	境界線の番号
凡例	⑤ 石 杭	④ 境界線	⑤ 境界線	⑤ 境界線	⑤ 境界線
	⑤ コングリート杭	⑥ 境界線	⑥ 境界線	⑥ 境界線	⑥ 境界線
	⑥ プラスチック杭	⑦ 境界線	⑦ 境界線	⑦ 境界線	⑦ 境界線

作成者

土地家産調査士

(埼玉土地家産調査士)

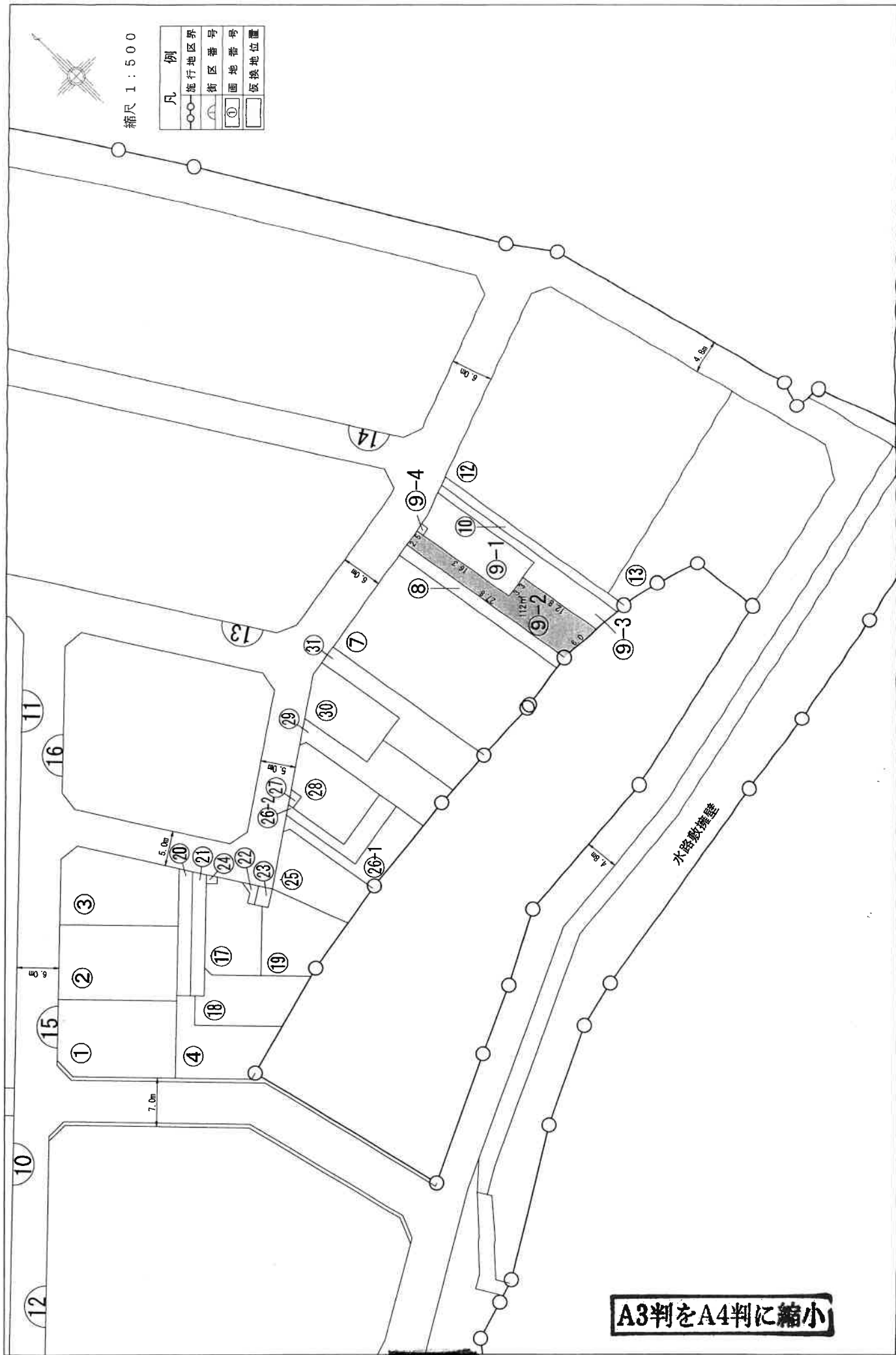
(令和元年 12月 1-2日作成)

申請人

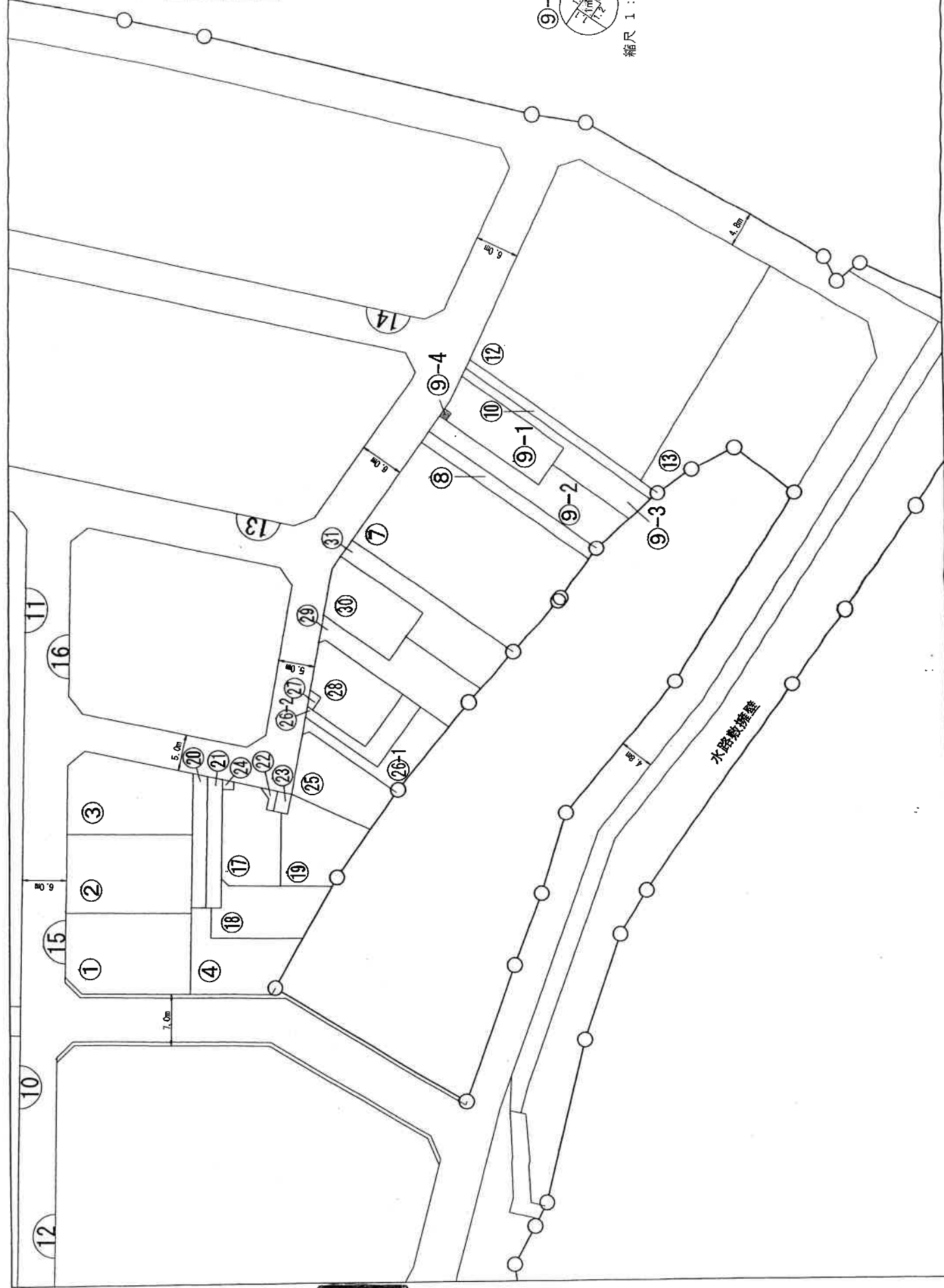
縮尺

1 / 250

A3判をA4判に縮小



A3判をA4判に縮小



令和6年9月25日

東京法務局

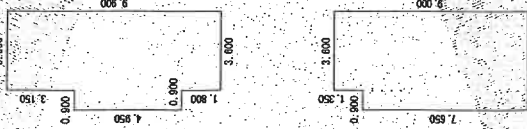
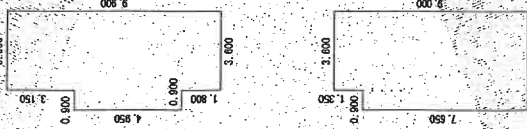
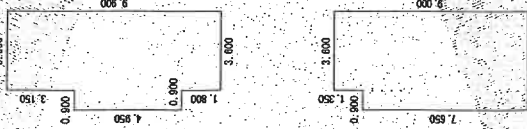
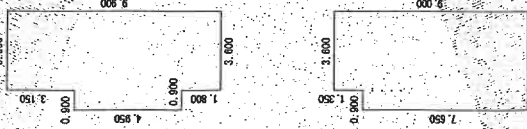
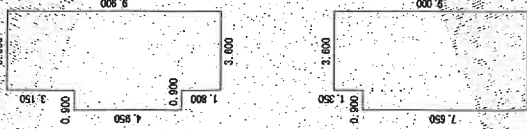
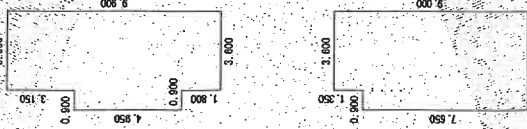
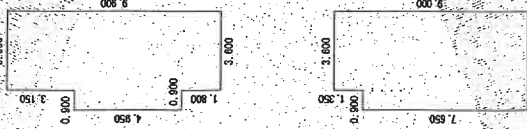
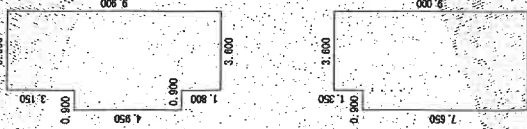
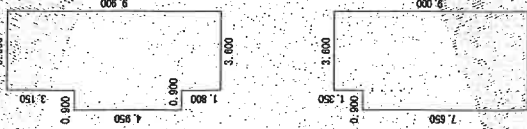
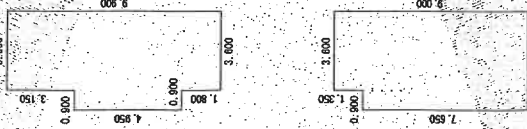
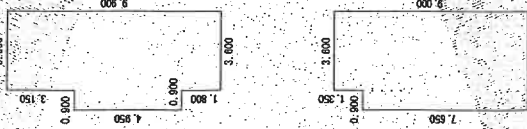
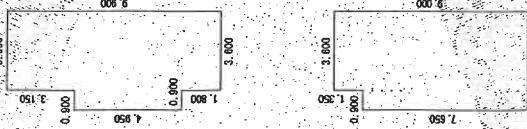
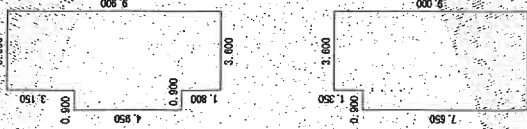
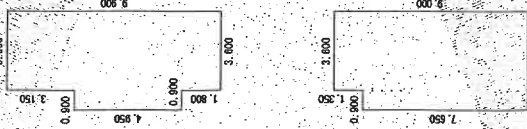
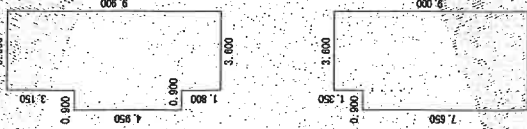
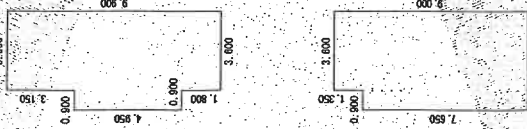
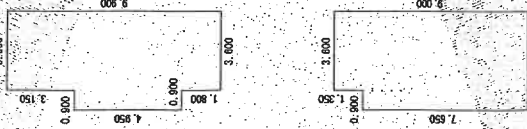
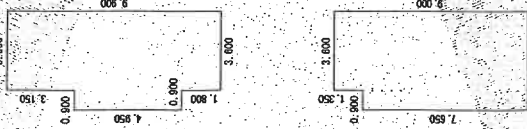
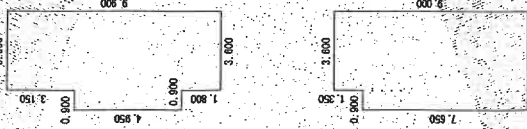
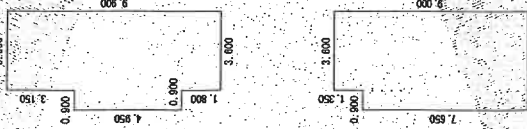
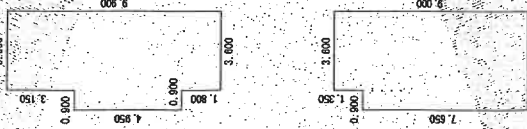
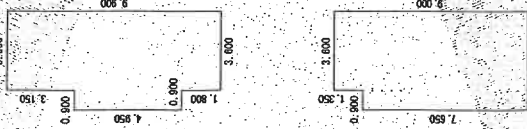
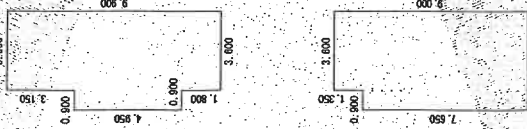
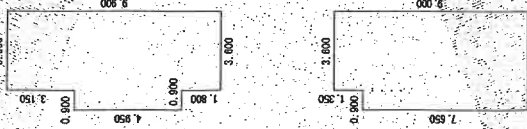
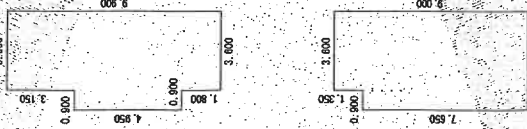
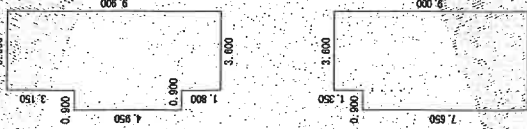
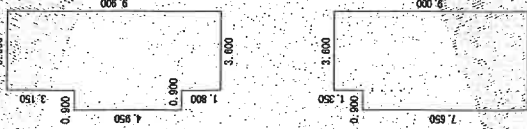
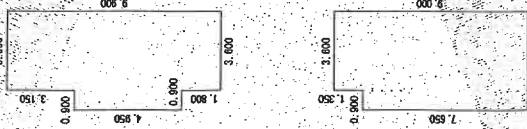
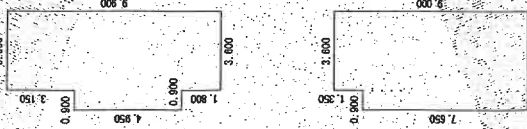
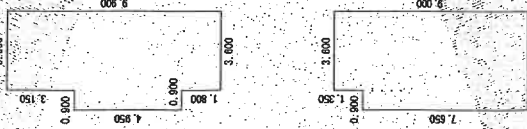
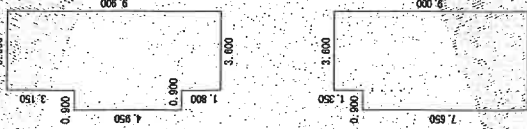
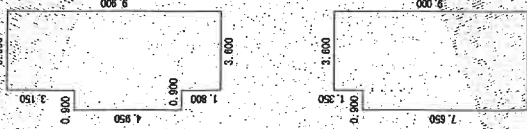
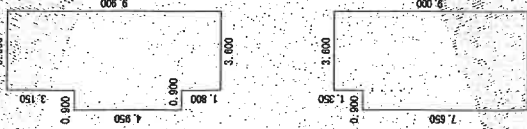
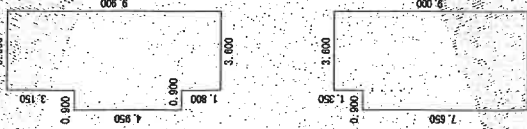
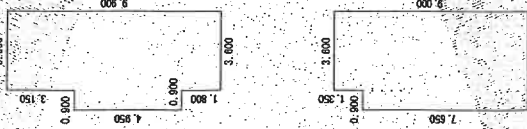
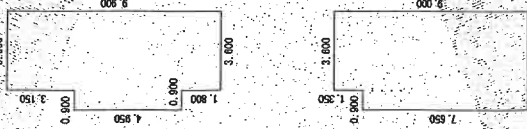
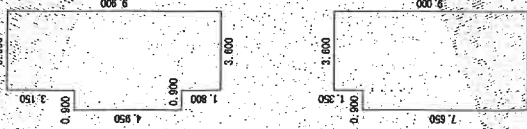
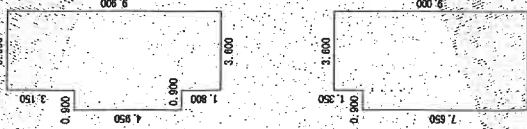
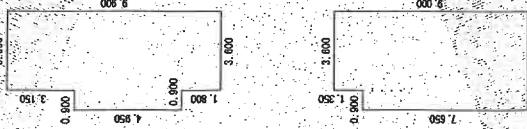
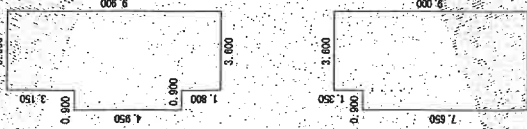
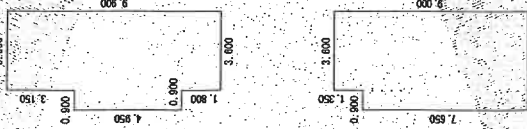
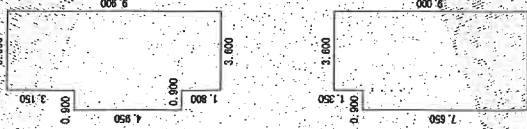
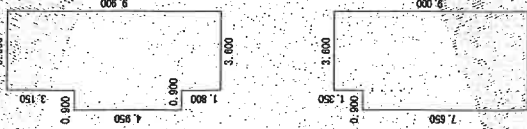
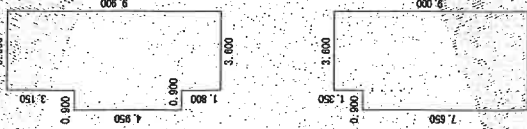
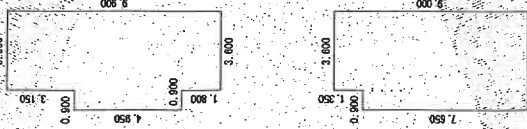
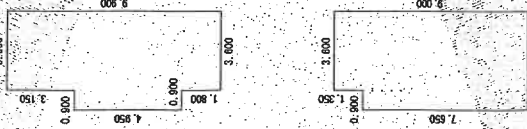
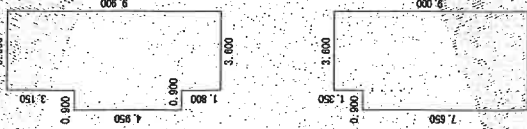
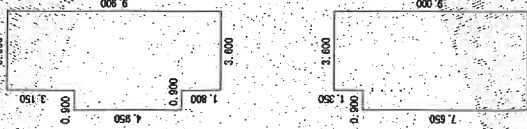
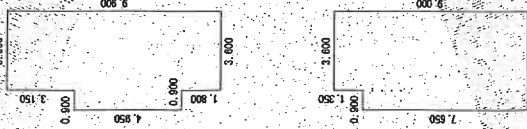
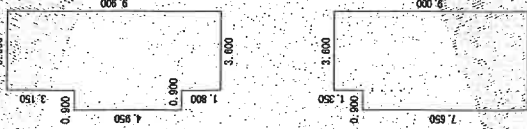
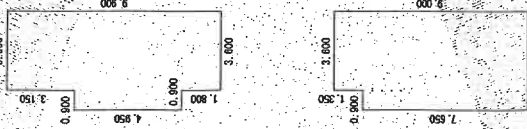
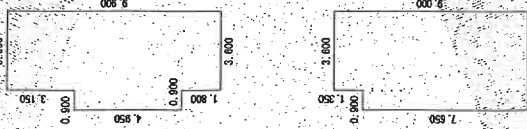
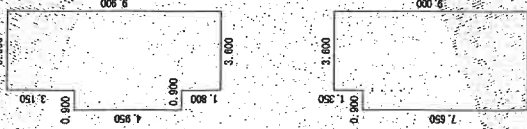
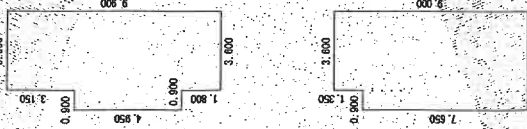
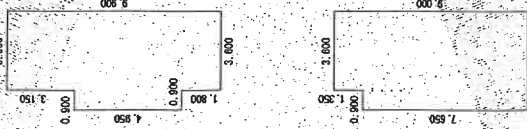
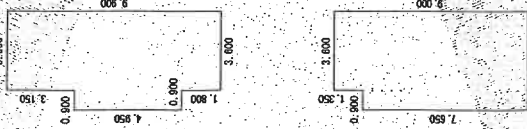
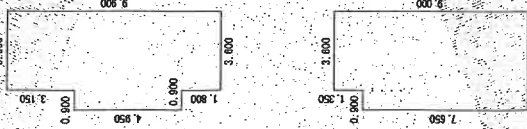
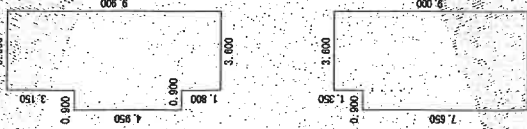
製品名

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小

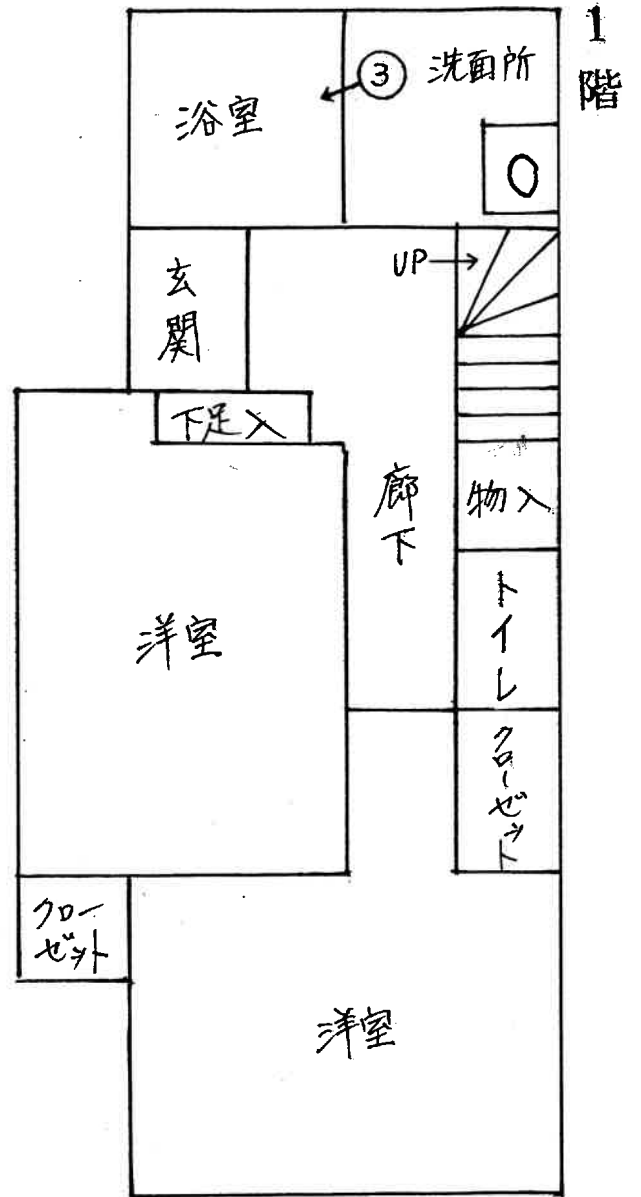
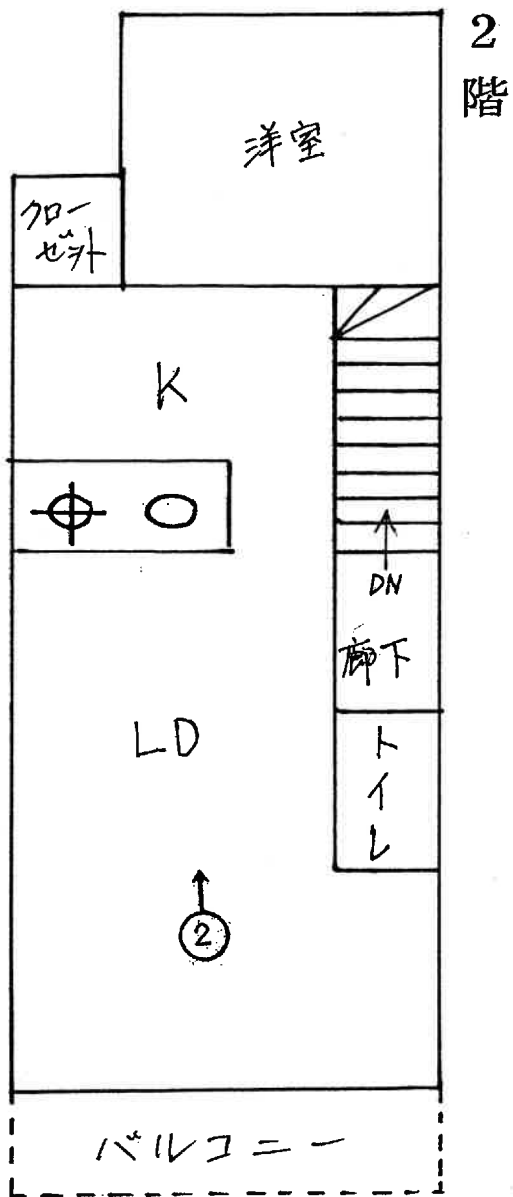
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(といたま地方務局志木出張所管轄)

地区整理番号：M78585

各階平面図		建物平面図		縮尺		縮尺		縮尺	
作成者		申請人		1/250		1/500		1/500	
(令和2年8月6日作成)									
2階		1階		3階		4階		5階	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡		 4階 床面積 40.09㎡		 5階 床面積 40.09㎡	
 2階 床面積 39.28㎡		 1階 床面積 40.09㎡		 3階 床面積 39.28㎡					

2

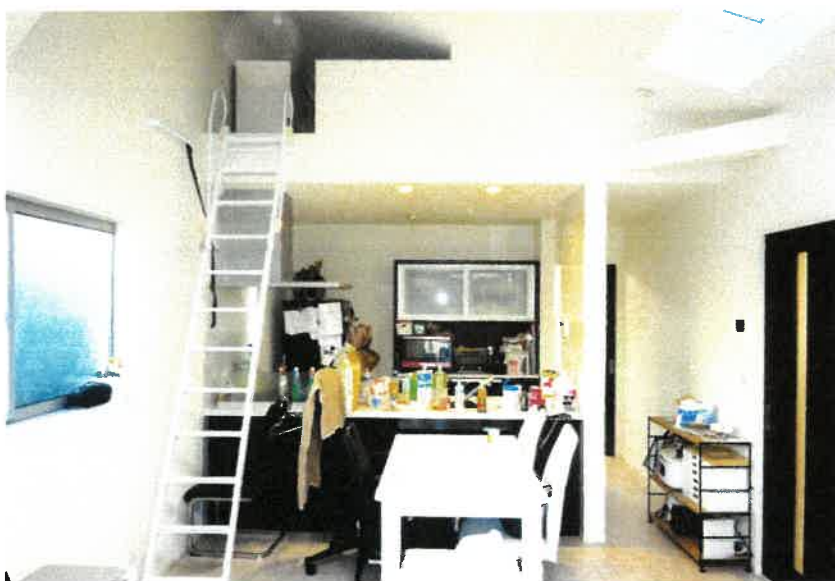
(写真位置♂)



本件建物



①



②



③

令和6年（ケ）第293号
令和6年11月25日 現地調査
令和6年12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
松本 竜一 印

物 件 目 録

1 所 在 和光市白子三丁目
地 番 4452番7
地 目 宅地
地 積 125.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 和光市白子三丁目
地 番 4452番9
地 目 宅地
地 積 1.46平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 和光市白子三丁目 4452番地7, 4452番地2
(換地 同所予定地番15街区9-2画地)

家屋 番号 4452番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 39.28平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 1 , 5 4 2 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5 , 7 3 0 , 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2 , 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 5 , 8 1 0 , 0 0 0 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・2	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	(仮換地) 白子三丁目中央土地区画整理事業 物件1：15街区9-2画地 物件2：15街区9-4画地 物件2：雑種地 物件1：112m ² 物件2：1m ²
3	所 在 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		
	仮換地は使用収益開始済みであるので、上記の仮換地を評価対象とした。		

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	東武東上線「成増」駅の北方約1,400m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート、駐車場、畑等が混在する区画整理中の住宅地域である。	
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% 準防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	112.00㎡ 不整形 平坦。南側隣接地より約4m高い。 特になし
接面道路の状況	北約6m舗装区画街路（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 : あり 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白子三丁目中央土地区画整理事業地内に存しており、土地区画整理法第76条の規制を受ける。仮換地指定済み、使用収益開始済みである。なお、清算金は未定であり、現時点での土地区画整理事業の完了予定は令和10年度末である。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる可能性がある。 ③物件2土地は、他の共有者らと共にゴミ置場として使用している。	

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）： 令和2年7月20日新築 経 過 年 数： 約4年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約21年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフィングぶき 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、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
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	①本件建物2階には、梯子を使用して出入りするロフトがある。 同ロフト内の床から天井までの高さは約1.2メートルである。 ②同建物内において小型犬1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	206,000	0.80	112.00	0.97	17,900,000

※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 和光-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 230,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/107 & \div & 206,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件は劣るが、環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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	206,000	0.05	1.00	1 / 3	3,000

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	160,000	79.37	0.71	9,020,000

ウ 現価率：

経過年数約4年、経済的残存耐用年数約21年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-15%
(計算式) $21 / (4 + 21) \times (1 - 0.15)$

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
1	17,900,000	0.60	法定地上権	10,740,000

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	17,900,000	-10,740,000		1.0	0.8	5,730,000
3	9,020,000	+10,740,000	1.0	1.0	0.8	15,810,000
2	3,000			1.0	0.8	2,000
一括価格 (合計)						21,542,000

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。

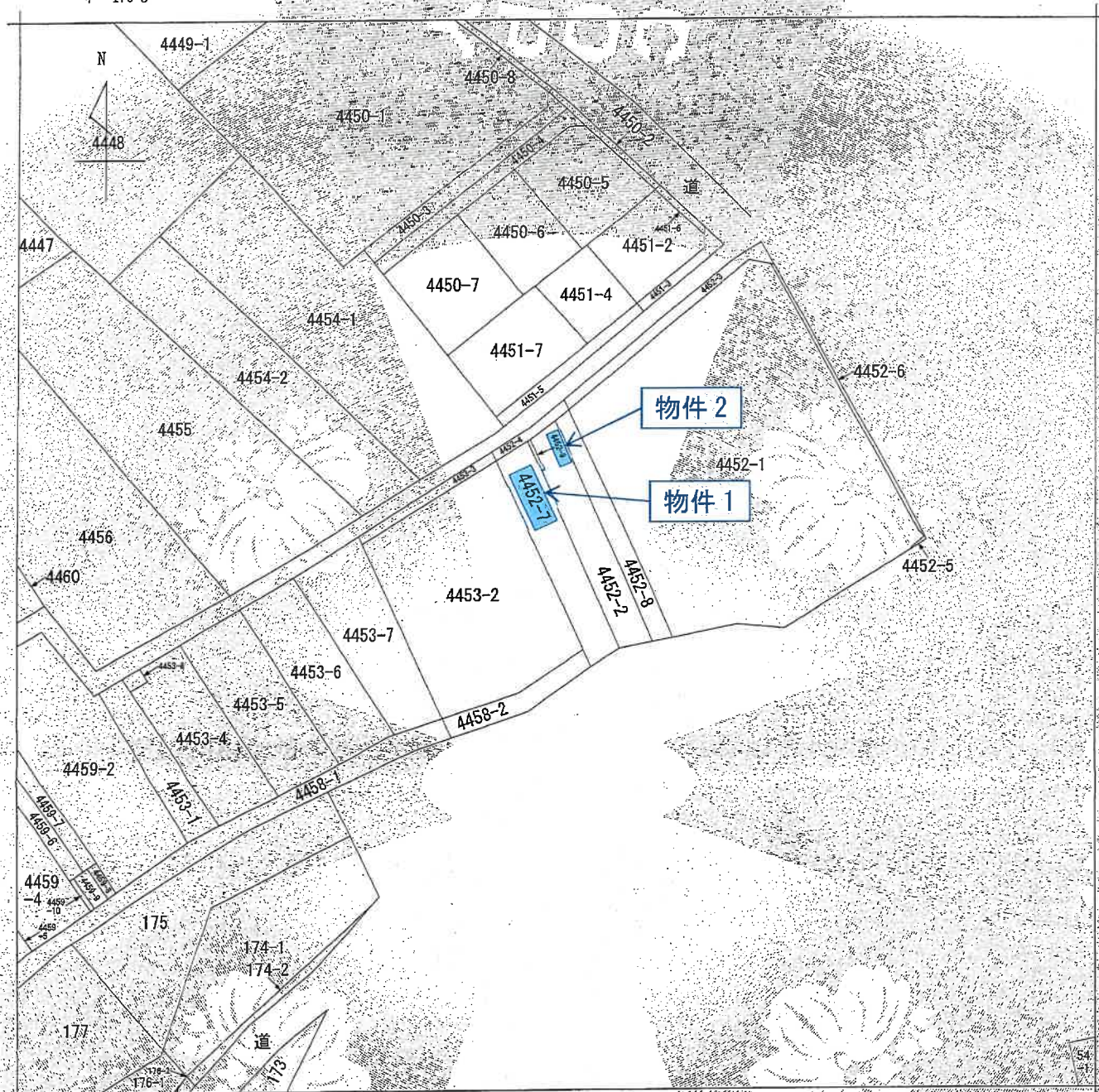
第6 参考価格資料

地価公示価格（和光-7）
所 在：和光市白子3丁目18番21「白子3-22-29」
価 格：230,000円/㎡
位 置：東武東上線「成増」駅約1,700m（道路距離）
価 格 時 点：令和6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
- 5 仮換地証明写
- 6 仮換地証明図写





(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



白子3丁目

請求部分	所在地	和光市白子三丁目			地番		4452番7		
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 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。

(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)

令和6年9月25日

東京法務局

地図整理番号: M78584

登記官

地積測量圖

4452-2-7-8-9

和光市白子三丁目

我
清
來

[illegible]

本地積測量図は、専業施工者が保管している実測図に
基づいて作成されたものであると本建設士が、

	記号	取寄標の種類	記号	取寄標の国名	記号	取寄標の国名
凡	(6)	石炭	(7)	金鋼鉄	(8)	銅
	(9)	ロングリード板	(9)	金鋼板		
外	(10)	スライヤーク板	(10)	金鋼棒		

者
成
作

(令和元年 12月 12日作成)

人請中

縮尺

250

建物図面

家屋番号 4452-7

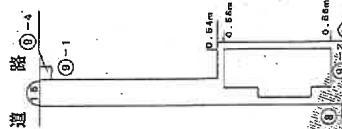
建物の所在 和光市白子三丁目4452番地7 4452番地2

(換地 同所予定地番15街区9-2画地)

各階平面図

1階 求 積 表		
3,600 x 3,150	=	11,340,000
4,500 x 4,960	=	22,275,000
3,600 x 1,800	=	6,480,000
合 計		40,095,000
床面積		40.09㎡

2階 求 積 表		
3,600 x 1,350	=	4,860,000
4,500 x 7,650	=	34,425,000
合 計		39,285,000
床面積		39.28㎡



申請人

縮尺 1/250

(令和2年8月6日作成)

作成者

縮尺 1/500

登記年月日 令和2年8月11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。

(さいたま地方裁判所 さいたま支部)

令和6年9月25日

東京地裁

登記官

仮換地指定済証明願

令和6年10月30日

和光市白子三丁目中央土地区画整理組合

理事長  殿

住所

申請者

氏名

住所

代理人

氏名

印

下記の土地は、和光市白子三丁目中央土地区画整理事業地区内において仮換地指定がなされていることを証明願います。

- 使用目的
1. 農地転用
 2. 金融機関に提出
 3. その他 ()

記

(土地の表示)

従前の土地						仮換地指定			記事
大字町	字丁目	地番	地目	登記簿地積㎡	基準地積㎡	街区番号	画地番号	地積㎡	
白子	三丁目	4452-7	宅地	125.70	128.68	15	9-2	112	仮換地地積は確定測量の結果変動することもあります
				以	下	余		白	

6証第24号

上記のとおり証明する。

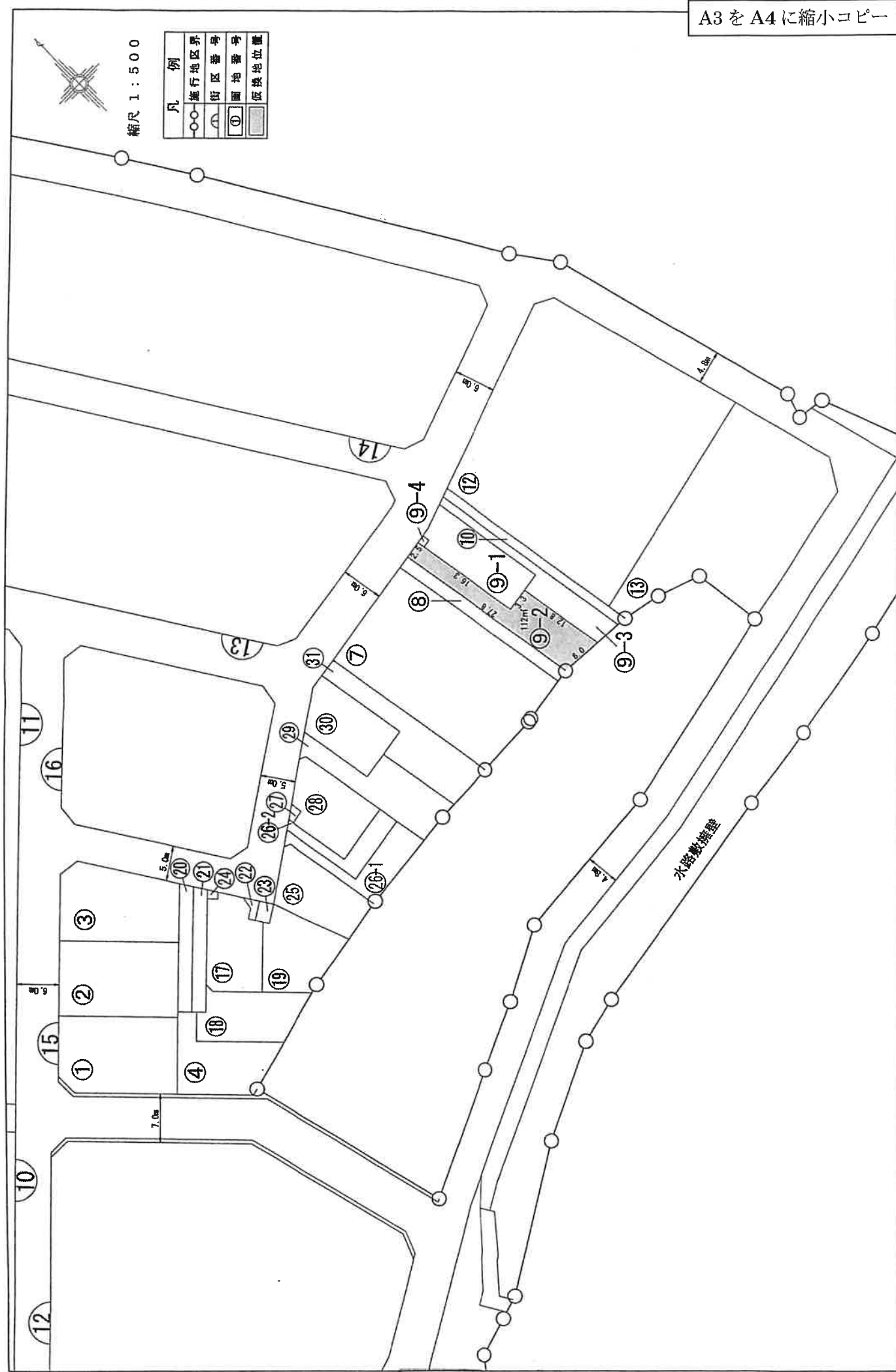
令和6年11月 / 日

和光市白

理

地区画整理組合

寺



仮換地指定済証明願

令和6年10月30日

和光市白子三丁目中央土地区画整理組合

理事長  殿

住所

申請者

氏名

住所

代理人

氏名

印

下記の土地は、和光市白子三丁目中央土地区画整理事業地区内において仮換地指定がなされていることを証明願います。

- 使用目的
1. 農地転用
 2. 金融機関に提出
 3. その他 ()

記

(土地の表示)

従前の土地						仮換地指定			記事
大字町	字丁目	地番	地目	登記簿地積㎡	基準地積㎡	街区番号	画地番号	地積㎡	
白子	三丁目	4452-9	宅地	1.46	1.49	15	9-4	1	仮換地地積は確定測量の結果変動することもあります
				以	下	余		白	

6証第25号

上記のとおり証明する。

令和6年11月 / 日

和光市白

理

地区画整理組合

寺

