

## 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 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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)
1~3	21,590,000 17,272,000	一括	4,318,000	122,759	32,014
1	130,000				
2	5,520,000				
3	15,940,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 和光市新倉一丁目  
 地 番 3320番7  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 133平方メートル  
 共 有 者 A 持分700分の99  
 共 有 者 B 持分700分の1
- 2 所 在 和光市新倉一丁目  
 地 番 3320番13  
 地 目 宅地  
 地 積 100.11平方メートル  
 共 有 者 A 持分100分の99  
 共 有 者 B 持分100分の1
- 3 所 在 和光市新倉一丁目 3320番地13  
 家屋 番号 3320番13  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 52.05平方メートル  
 2階 47.09平方メートル  
 共 有 者 A 持分100分の99  
 共 有 者 B 持分100分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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

【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3】

本件共有者らが占有している。

---

---

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   | 和光市新倉一丁目          |
|   | 地 番   | 3320番7            |
|   | 地 目   | 公衆用道路             |
|   | 地 積   | 133平方メートル         |
|   | 共 有 者 | A 持分700分の99       |
|   | 共 有 者 | B 持分700分の1        |
| 2 | 所 在   | 和光市新倉一丁目          |
|   | 地 番   | 3320番13           |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 100.11平方メートル      |
|   | 共 有 者 | A 持分100分の99       |
|   | 共 有 者 | B 持分100分の1        |
| 3 | 所 在   | 和光市新倉一丁目 3320番地13 |
|   | 家屋 番号 | 3320番13           |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.05平方メートル    |
|   |       | 2階 47.09平方メートル    |
|   | 共 有 者 | A 持分100分の99       |
|   | 共 有 者 | B 持分100分の1        |



令和 8年(ケ)第 42号  
令和 8年 3月27日受理  
令和 8年 5月 7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 和光市新倉一丁目  
地 番 3320番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル  
共有者 A 持分700分の99  
共有者 B 持分700分の1
- 2 所 在 和光市新倉一丁目  
地 番 3320番13  
地 目 宅地  
地 積 100.11平方メートル  
共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1
- 3 所 在 和光市新倉一丁目 3320番地13  
家屋 番号 3320番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 52.05平方メートル  
2階 47.09平方メートル  
共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	埼玉県和光市新倉一丁目27番63号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件2の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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の土地に隣接する地番3320番6, 3321番4の各目的外土地は, いずれも和光市が所有する土地であり, 現況は公衆用道路である。
- 2 物件2の土地の北側角地付近には電柱がある。
- 3 本件建物2階屋根には写真④のとおりソーラーパネルが設置されている。
- 4 同建物2階には階段で連絡され~~て~~いる屋根裏収納がある。同屋根裏収納内の床から天井までの高さは約1.398メートルであった。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 本件建物は私と B (債務者兼所有者) が住居として使用しています。</p> <p>2 同建物 2 階屋根にはソーラーパネルが設置されています。同パネルが設置された状態で同建物を購入したので、同パネルの代金は同建物の購入代金に含まれています。</p> <p>3 同建物においてペットは飼っていません。</p> <p>4 同建物に不具合はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

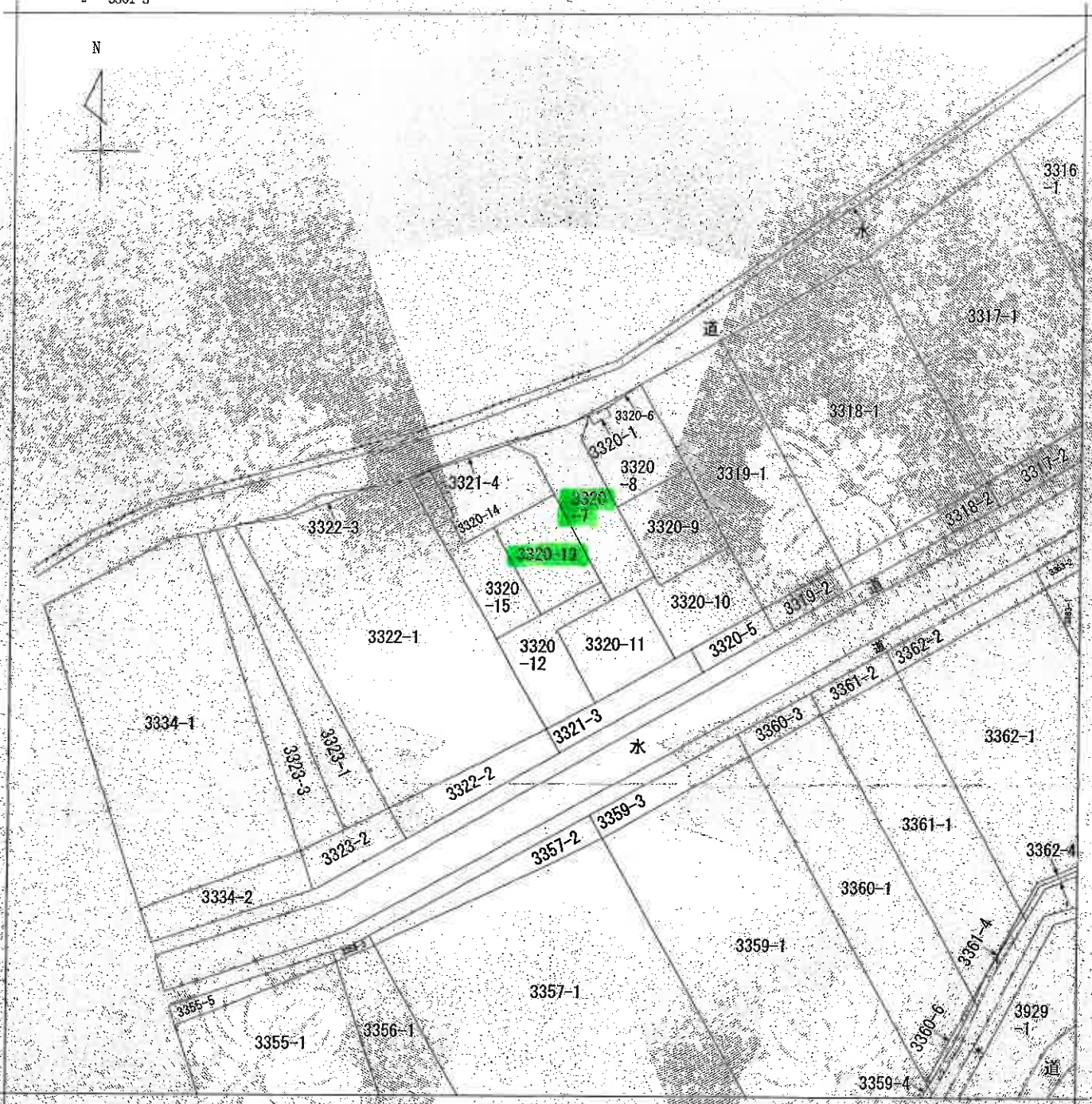
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 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
8年3月30日(月) 12:30-12:40	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
8年4月1日(水) 15:26-15:31	電話	A(債務者兼所有者)から電話があり, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
8年4月10日(金) 15:40-16:22	目的物件所在地	上記A立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年4月17日(金) 8:50-9:05	法務局(志木出張所)	物件1の土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 和光市新倉一丁目		地番 3320番13		
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。

**A3判をA4判に縮小**

令和8年2月9日  
 さいたま地方法務局志木出張所

請求番号：19-1  
 (1/1)

登記官

(7 枚目)



登記年月日：平成29年10月12日

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8年2月9日 さいたま地方延務局長本出張所

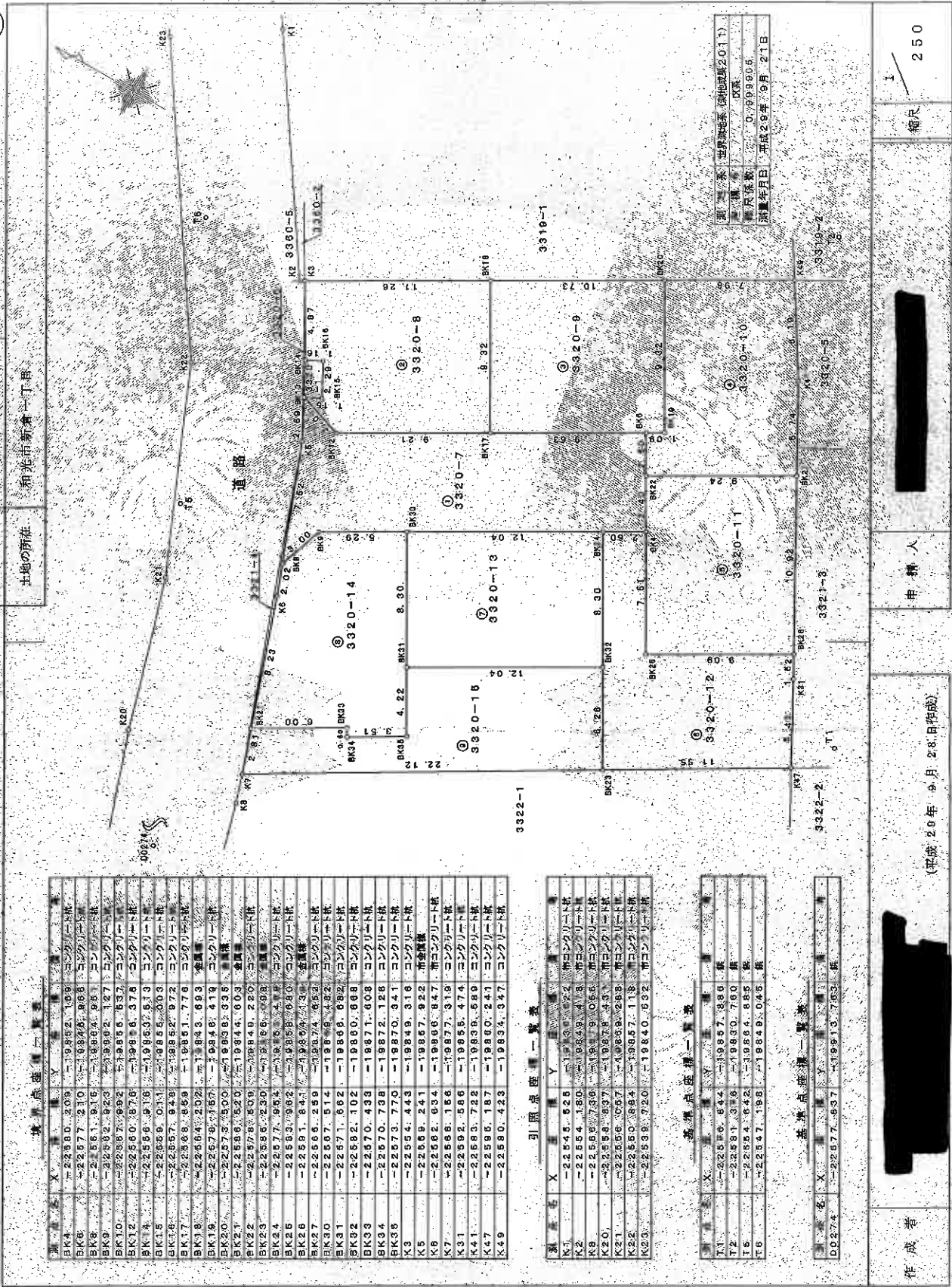
( 8 枚目 )

登記簿

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 3320-7-1-5  
土地の所在 和光市新第一丁目



測 定 系	世界測地系 (測地法2011)
測 定 法	水準測量 / 気象
測 定 年 月 日	平成29年9月21日

基準点座標一覧表

測 定 点	X	Y	備 考
BK4	-22580.209	-19848.216	コンクリート杭
BK6	-22577.210	-19848.868	コンクリート杭
BK8	-22561.916	-19866.961	コンクリート杭
BK9	-22562.923	-19866.127	コンクリート杭
BK10	-22567.992	-19856.637	コンクリート杭
BK12	-22560.876	-19846.378	コンクリート杭
BK14	-22556.918	-19853.613	コンクリート杭
BK15	-22566.011	-19856.003	コンクリート杭
BK16	-22567.848	-19852.972	コンクリート杭
BK17	-22568.859	-19851.776	コンクリート杭
BK18	-22564.202	-19848.693	鉄 釘
BK19	-22579.167	-19846.419	コンクリート杭
BK20	-22573.509	-19848.336	鉄 釘
BK21	-22566.620	-19844.603	鉄 釘
BK22	-22576.209	-19849.220	コンクリート杭
BK23	-22566.230	-19846.998	鉄 釘
BK24	-22577.954	-19846.447	コンクリート杭
BK25	-22563.962	-19856.680	コンクリート杭
BK26	-22561.841	-19856.134	鉄 釘
BK27	-22566.259	-19847.452	コンクリート杭
BK30	-22567.514	-19849.482	コンクリート杭
BK31	-22571.662	-19866.692	コンクリート杭
BK32	-22562.102	-19860.668	コンクリート杭
BK33	-22570.438	-19871.608	コンクリート杭
BK34	-22570.738	-19872.128	コンクリート杭
BK35	-22573.770	-19870.341	コンクリート杭
K3	-22554.443	-19849.316	コンクリート杭
K5	-22569.241	-19857.922	市 街 旗
K6	-22562.634	-19866.847	市 街 旗
K7	-22566.186	-19877.318	コンクリート杭
K8	-22592.586	-19856.474	コンクリート杭
K41	-22563.722	-19830.680	コンクリート杭
K47	-22566.187	-19860.241	コンクリート杭
K49	-22560.423	-19834.347	コンクリート杭

引張点座標一覧表

測 定 点	X	Y	備 考
K1	-22545.628	-19830.022	市 街 旗
K2	-22554.180	-19849.418	市 街 旗
K9	-22569.739	-19849.056	市 街 旗
K20	-22556.937	-19847.431	市 街 旗
K21	-22556.057	-19839.269	市 街 旗
K22	-22550.984	-19857.118	市 街 旗
K23	-22539.720	-19840.632	市 街 旗

基準点座標一覧表

測 定 点	X	Y	備 考
T1	-22560.644	-19957.886	鉄 釘
T2	-22581.376	-19930.780	鉄 釘
T5	-22554.642	-19864.885	鉄 釘
T6	-22547.198	-19849.046	鉄 釘

基準点座標一覧表

測 定 点	X	Y	備 考
D0274	-22577.937	-19881.376	鉄 釘

作成者 [Redacted] (平成29年9月28日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年10月12日

令和8年2月9日  
さいたま地方支務局長 若木 大出 登所

登記書

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 3-3-20-7-1-15

土地の所在 和光市新倉一丁目

測量者 若木 大出

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
BK22	-22557.59	-19844.82	-144866.427450
BK6	-22557.20	-19845.95	-108286.877567
BK23	-22557.32	-19845.88	-230956.185750
BK26	-22557.11	-19844.70	-20786.987682
BK27	-22557.20	-19844.93	-224488.247196
計	面積	面積	200.286263
計	面積	面積	100.14

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
BK24	-22557.66	-19853.48	98884.264888
BK25	-22556.80	-19856.08	92262.488884
K4	-22556.18	-19850.24	146081.93766
K3	-22552.58	-19858.47	-56436.415004
BK28	-22551.84	-19864.13	-17422.084730
BK29	-22551.92	-19863.88	-220066.166720
BK4	-22551.54	-19863.18	-111927.81182
計	面積	面積	82.144506
計	面積	面積	101.077300

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
BK30	-22567.51	-19869.48	-124826.860744
BK31	-22571.62	-19866.82	28918.187016
BK32	-22562.10	-19860.88	124959.32086
BK34	-22577.85	-19853.48	-229822.381184
計	面積	面積	200.286144
計	面積	面積	100.1140720

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
BK8	-22561.91	-19864.86	-5740.926673
K6	-22562.53	-19866.84	66434.786368
BK27	-22566.28	-19877.51	180002.410848
BK33	-22570.43	-19871.88	108876.640232
BK35	-22570.49	-19872.20	66318.284482
BK30	-22571.54	-19853.48	-64061.978384
BK31	-22571.62	-19866.82	-211815.801864
BK32	-22562.10	-19860.88	-111208.049072
計	面積	面積	200.169788
計	面積	面積	100.0848830

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
BK21	-22568.26	-19874.62	-85003.869604
K7	-22566.18	-19877.51	366689.937748
BK33	-22568.20	-19866.88	316764.798708
BK35	-22562.18	-19860.88	-226448.649484
BK36	-22571.92	-19855.82	-185629.194384
BK37	-22573.70	-19870.34	-18360.190084
BK38	-22570.38	-19872.12	-185318.284482
BK33	-22570.43	-19871.88	-108876.640232
計	面積	面積	202.092287
計	面積	面積	101.0461138
計	面積	面積	101.04

計 956.765286

作成書

(平成29年9月28日作成)

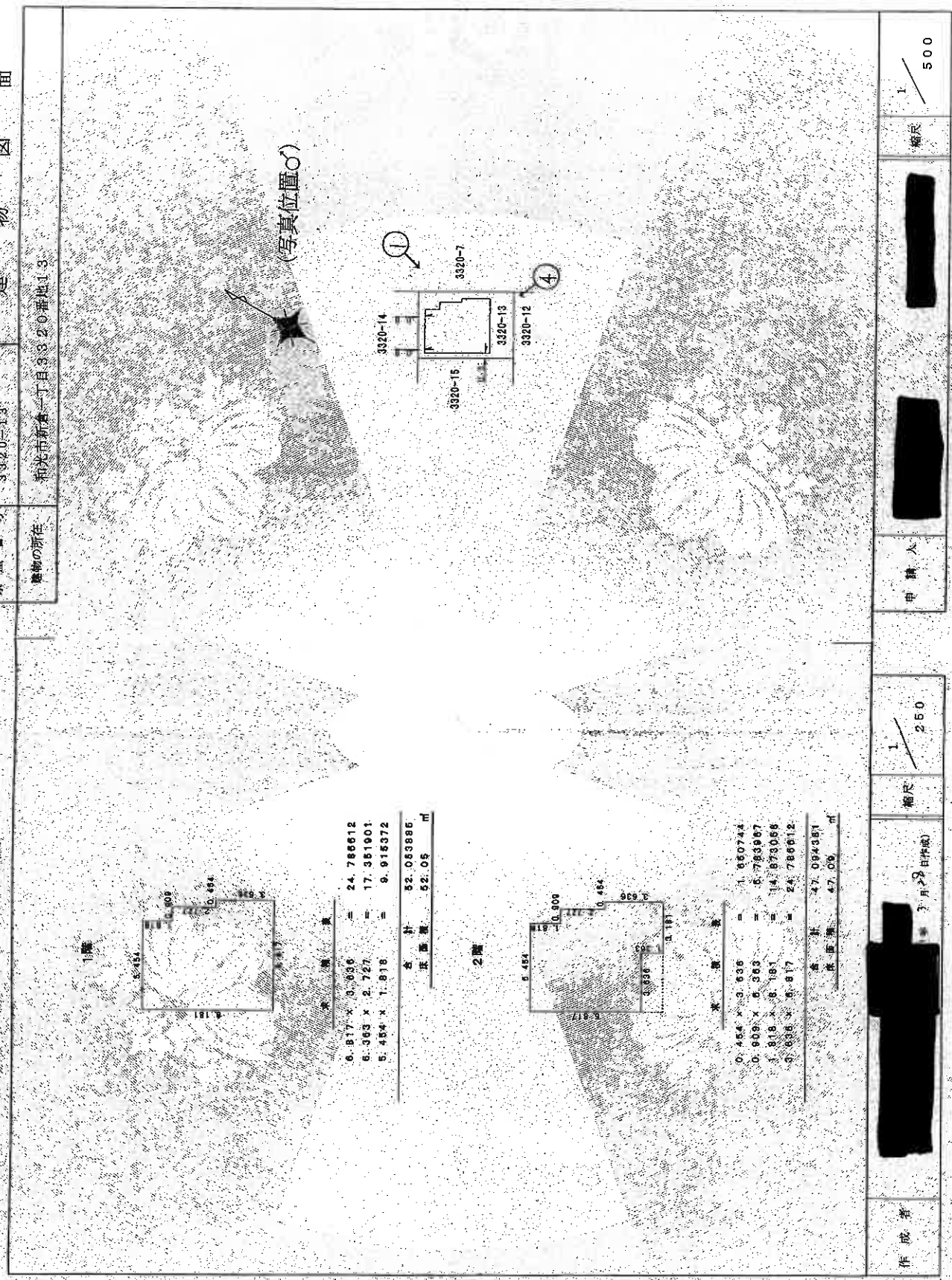
申請書

新尺

登記年月日：平成31年4月2日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 3320-13  
建築物の所在 和光市新倉一丁目3320番地13



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。  
令和8年2月9日 さいたま地方法務局平本出張所

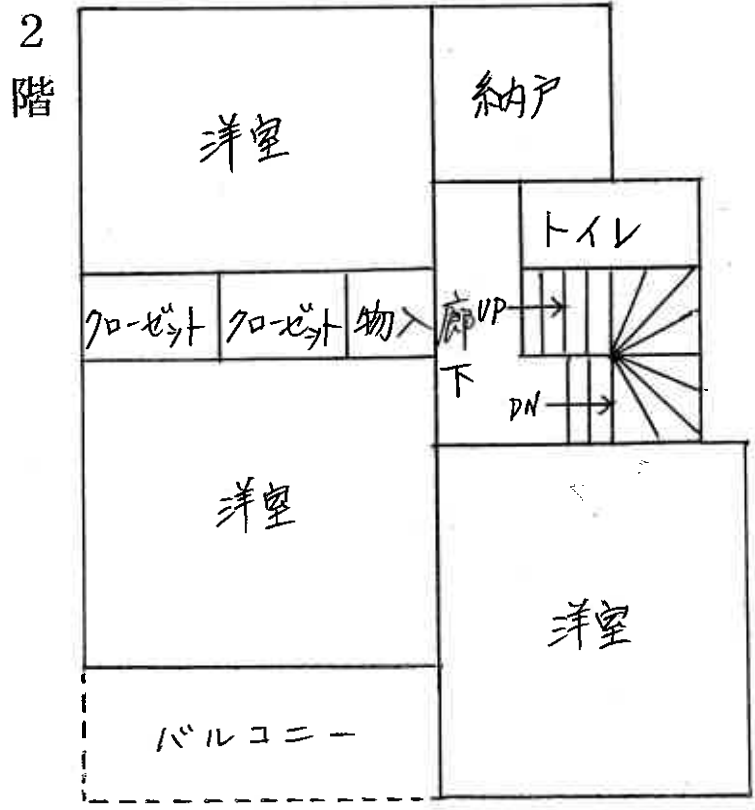
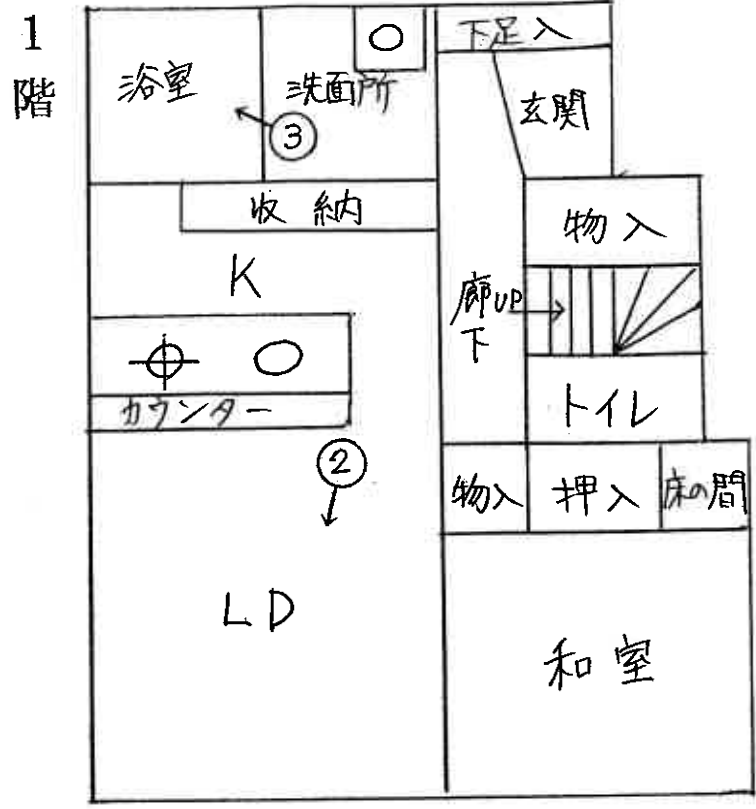
登記官

(10枚目)

請求番号：19-3

# 建物見取図

(写真位置○)





①



②



③

(12 枚目)



(13 枚目)

令和8年(ケ)第42号  
令和8年4月10日 現地調査  
令和8年5月11日 評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- 1 所 在 和光市新倉一丁目  
地 番 3320番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル  
共有者 A 持分700分の99  
共有者 B 持分700分の1
- 2 所 在 和光市新倉一丁目  
地 番 3320番13  
地 目 宅地  
地 積 100.11平方メートル  
共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1
- 3 所 在 和光市新倉一丁目 3320番地13  
家屋 番号 3320番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 52.05平方メートル  
2階 47.09平方メートル  
共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1



## 第1 評価額

一括価格	
金21,590,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金130,000円
物件2 (土地)	金5,520,000円
物件3 (建物)	金15,940,000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2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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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		
	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・2）

位置・交通	東武東上線「和光市」駅の北方約870m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	私道沿いに一般住宅が建ち並ぶ地域で、周囲は畑や空地も見られる。	
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 中央土地区画整理事業施行区域(計画決定)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	100.11㎡ (物件2) ほぼ長方形 (物件2) ほぼ平坦
接面道路の状況	北東約6m舗装私道(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：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	<p>物件1土地は上記私道(建築基準法第42条1項2号)として利用されている。</p> <p>本件土地は立地適正計画の居住誘導区域外・都市機能誘導区域外に設定されている。</p> <p>上水道は共有の私設管である。</p> <p>本件土地の一部(越戸川河川区域境界から20m以内)は河川保全区域に指定されている。</p> <p>物件2土地上に電柱が1本存する。</p> <p>物件2土地上の樹木の枝が北東側私道及び北西側隣地(3320番14の土地)に越境している。</p>	

## 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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成30年6月4日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約16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、畳、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	所有者が居宅として利用している。
特記事項	<p>本件建物2階から階段で上る天井高約1.398mの屋根裏収納がある。</p> <p>本件建物の2階の屋根にはソーラーパネルが設置されている。Aによれば同パネルが設置された状態で本件建物を購入したため、同パネルの代金は本件建物の購入代金に含まれていたとのことである。よって、本件評価は物件3建物に同パネルを含むものとして行った。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2（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
2	203,000	1.02	100.11	0.95	19,690,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 211,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/102 & \approx & 203,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が優るが、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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、越境物是正費用等を考慮した。

#### ② 物件1（土地）

物件1は私道敷であるので、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	203,000	0.05	133	100 / 700	190,000

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	165,000	99.14	0.67	10,960,000

ウ 現価率：

経過年数約8年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場・前記特記事項性等も考慮)0%  
(計算式)  $16 / (8 + 16) \times (1 - 0)$

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
2	19,690,000	0.60 法定地上権	11,810,000

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 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
2	19,690,000	-11,810,000		1.0	0.7	5,520,000
3	10,960,000	+11,810,000	1.0	1.0	0.7	15,940,000
1	190,000			1.0	0.7	130,000
一括価格 (合計)						21,590,000

ウ 占有減価修正：なし。

オ 市場性修正：なし。

カ 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。

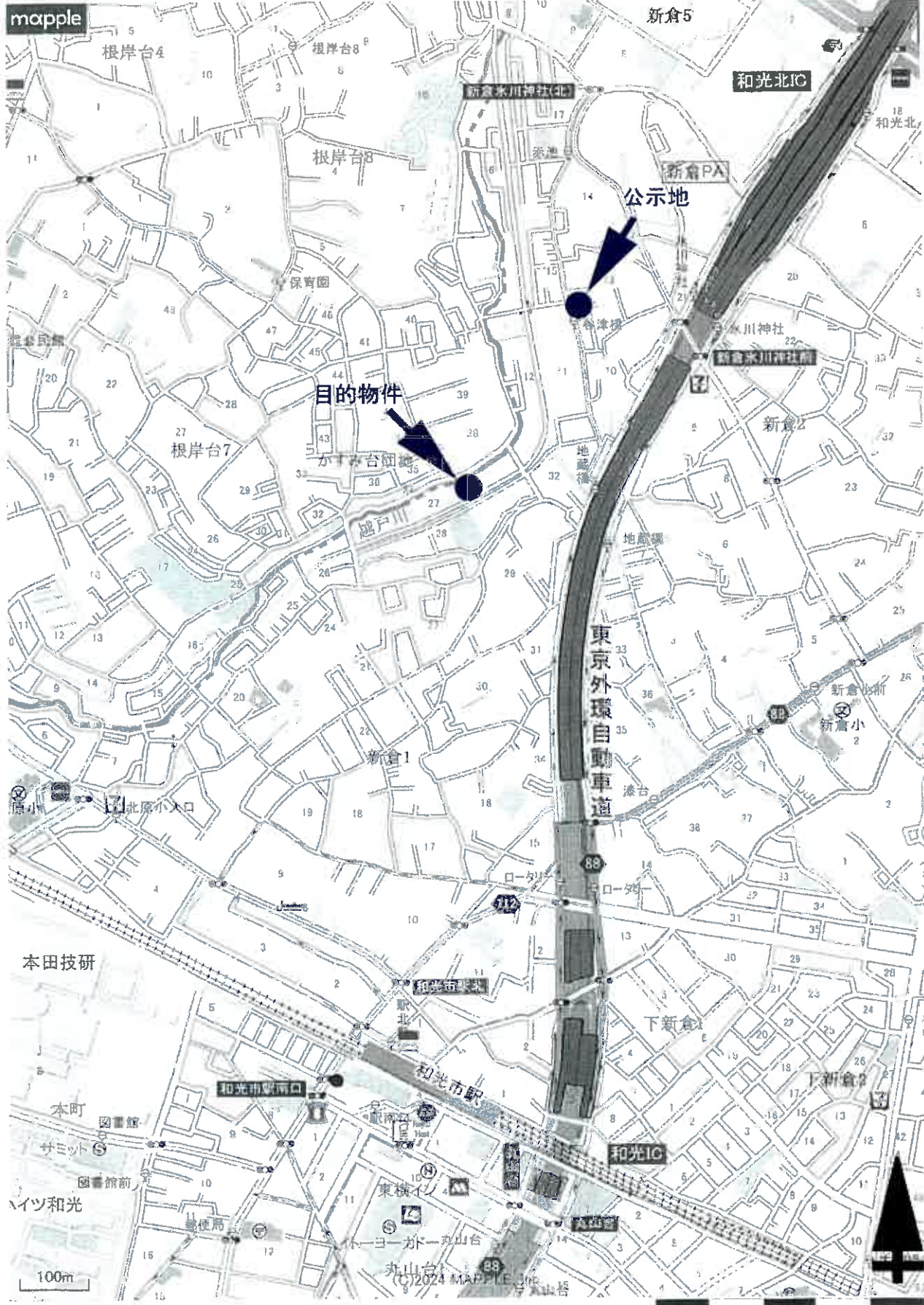
## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 和光-9 )  
所 在 : 和光市新倉2丁目3394番16「新倉2-13-7」  
価 格 : 211,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東武東上線「和光市」駅約1,300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 107m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 道 路 : 西6m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 : 一般住宅のほか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

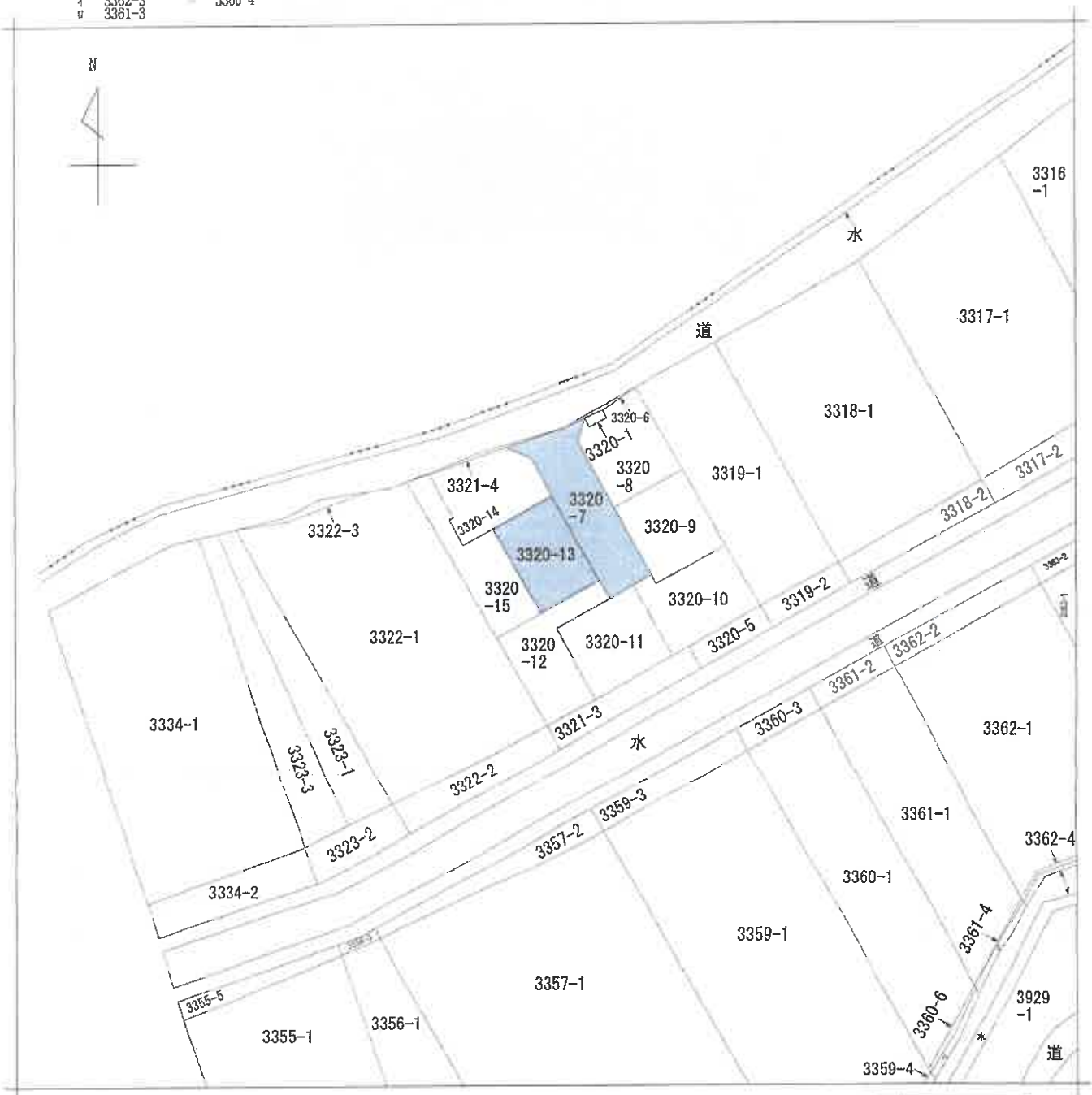
埼玉県和光市新倉1丁目 付近



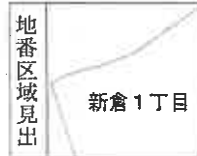
1 : 8,000 相当

地図上の1センチは約80メートル  
印刷中心は 東経 139度36分49秒 北緯 35度47分38秒

スーパーマップルデジタル25  
株式会社マップル



(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	所在	和光市新倉一丁目		地番	3320番13		
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。

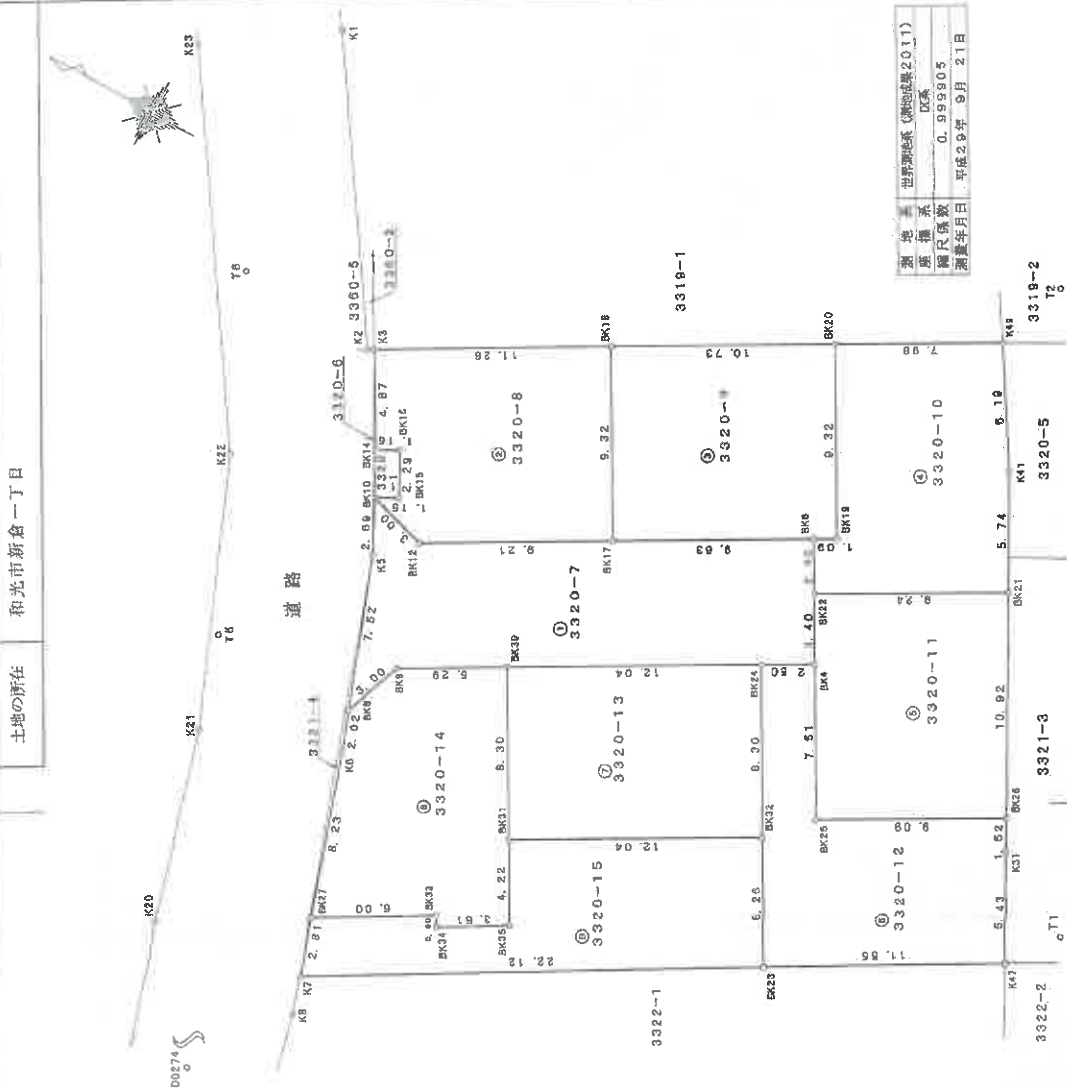
令和8年2月9日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官



登記年月日：平成29年10月12日

地積測量図

地番 3320-7~15  
土地の所在 和光市新倉一丁目



測地 世界測地系(測地成果2011)  
測法 水準系  
測尺係数 0.999905  
測量年月日 平成29年 9月 21日

境界点座標一覧表

測点名	X	Y	備
BK4	-22580.209	-19852.169	コンクリート杭
BK6	-22577.210	-19848.968	コンクリート杭
BK8	-22561.916	-19864.987	コンクリート杭
BK9	-22562.023	-19862.127	コンクリート杭
BK10	-22557.992	-19855.537	コンクリート杭
BK12	-22580.876	-19856.376	コンクリート杭
BK14	-22556.918	-19853.513	コンクリート杭
BK15	-22559.011	-19855.003	コンクリート杭
BK16	-22557.948	-19852.972	コンクリート杭
BK17	-22568.559	-19851.776	コンクリート杭
BK18	-22564.202	-19843.693	香取線
BK19	-22579.187	-19848.419	コンクリート杭
BK20	-22573.500	-19838.333	香取線
BK21	-22586.520	-19844.803	香取線
BK22	-22576.509	-19849.220	コンクリート杭
BK23	-22586.230	-19866.098	香取線
BK24	-22577.954	-19853.408	コンクリート杭
BK26	-22583.562	-19858.690	コンクリート杭
BK28	-22591.841	-19854.139	香取線
BK29	-22586.259	-19874.652	コンクリート杭
BK30	-22567.514	-19859.482	コンクリート杭
BK31	-22571.682	-19866.682	コンクリート杭
BK32	-22582.102	-19860.688	コンクリート杭
BK33	-22570.433	-19871.008	コンクリート杭
BK34	-22570.738	-19872.126	コンクリート杭
BK35	-22573.770	-19870.341	コンクリート杭
K3	-22554.443	-19849.316	コンクリート杭
K5	-22559.241	-19857.922	市街線
K6	-22562.634	-19868.847	市街線
K7	-22566.186	-19877.319	コンクリート杭
K31	-22562.586	-19855.474	コンクリート杭
K41	-22583.722	-19859.589	コンクリート杭
K47	-22586.187	-19860.241	コンクリート杭
K49	-22580.423	-19834.947	コンクリート杭

引照点座標一覧表

測点名	X	Y	備
K1	-22545.525	-19836.022	市街線
K2	-22554.180	-19849.478	市街線
K8	-22586.736	-19879.015	市街線
K20	-22568.837	-19879.481	市街線
K21	-22566.057	-19869.288	市街線
K22	-22550.884	-19837.118	市街線
K23	-22539.720	-19840.532	市街線

基準点座標一覧表

測点名	X	Y	備
T1	-22568.844	-19857.856	仮
T2	-22581.396	-19830.269	仮
T5	-22554.642	-19864.889	仮
T6	-22547.198	-19848.015	仮

基点座標一覧表

測点名	X	Y	備
DO274	-22577.837	-19813.763	仮

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成 29 年 9 月 28 日作成)

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 2 月 9 日 さいたま地方法務局表水出張所 登記官

A3をA4に縮小

令和8年2月9日 此の土地方法務局志木出張所  
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。

登記者

地番 3320-7~15

土地の所在 和光市新倉一丁目

地積測量図

盛積求積表

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK10, BK12, BK17, BK18, K3, BK14, BK15.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK10, BK12, BK17, BK18, K3, BK14, BK15.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK17, BK19, BK20, BK18.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK6, BK22, BK21, K19, BK20, BK19.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK22, BK4, BK25, BK26, BK21.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK24, BK23, K47, K31, BK28, BK4.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK30, BK31, BK32, BK24.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK6, K8, BK37, BK34, BK35, BK30, BK9.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Includes points BK27, K7, BK23, BK32, BK33, BK34, BK33.

総計

Summary table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn. Total values for area and volume.

作成者

申請人

縮尺

(平成29年9月28日作成)

登記年月日：平成31年4月2日

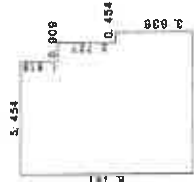
各階平面図

家屋番号 3320-13

建築物図面

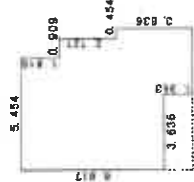
建築物の所在 和光市新倉一丁目3320番地13

1階

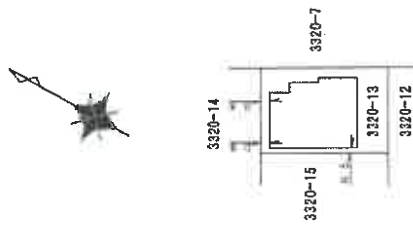


6.817 x 3.636	=	24.786612
6.363 x 2.727	=	17.351901
5.454 x 1.818	=	9.915372
合計		52.053885
床面積		52.05 m <sup>2</sup>

2階



0.454 x 3.636	=	1.650744
0.909 x 6.363	=	5.783967
1.818 x 6.181	=	14.873058
3.636 x 6.817	=	24.786612
合計		47.084381
床面積		47.08 m <sup>2</sup>



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2月9日 せいたま地方法務局窓木出張所

登記官

作成者

28日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500