

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」の口の
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 9月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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 9月17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1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10月15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10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10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 9月 2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	15,310,000 12,248,000	一括	3,062,000	117,832	29,917
1	20,000				
2	3,430,000				
3	11,860,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田

地 番 2 5 5 3 番 1 8

地 目 公衆用道路

地 積 3 0 平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田

地 番 2 5 5 3 番 1 0 2

地 目 宅地

地 積 1 0 3. 4 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田 2 5 5 3 番地 1 0 2

家屋 番号 2 5 5 3 番 1 0 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 4 9. 5 8 平方メートル
2階 5 3. 7 2 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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】

Bが占有している。同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

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。

物 件 目 録

1 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田
地 番 2553番18
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田
地 番 2553番102
地 目 宅地
地 積 103.41平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田 2553番地102
家屋 番号 2553番102
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.58平方メートル
2階 53.72平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第19号
令和7年2月17日受理
令和7年3月24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 川口市大字安行領根岸字外谷田
地 番 2553番18
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル
共有者 **A** 持分7分の1
- 2 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田
地 番 2553番102
地 目 宅地
地 積 103.41平方メートル
所有者 **A**
- 3 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田 2553番地102
家屋 番号 2553番102
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.58平方メートル
2階 53.72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2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ 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	
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2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	1 物件2土地は周囲の道路より60センチメートル程度高くなっている。 2 目的土地に接する地番2553-96及び2553-17の各土地は、川口市所有名義の公衆用道路(2553-17は暗渠となっていると思われる。)となっている(登記上地目は順に公衆用道路、用悪水路)。ただし2553-17には柵があり自動車の通行はできない。	
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 種類: ☐ ある 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	壁に落書き等多数あり(1階;LDK、階段、2階;廊下、北側洋室)	
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

(占有関係用〈単独〉)

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 ☒ B（債務者兼所有者の妻）
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人（ ☒ B（占有者） ☒ 債務者兼所有者（回答書記載））の陳述／■提示文書（さいたま家庭裁判所決定（婚姻費用分担調停事件））の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 「その他」欄のとおり
占有開始時期		令和6年3月ころ
最初の契約等	契約日	令和6年3月ころ
	期間	令和6年3月ころから ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 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 ☐ 円（毎月 ☐ 限り ☐ 分支払） ☐ 前払（ ☐ 年分 ☐ 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		・債務者兼所有者の回答書には占有権原の記載なし ・Bは実質的に毎月22,000円程度を負担しているとの認識あり
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
占有権原は使用借権と認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 所有者である夫とは現在離婚訴訟中であり、夫とは別居しています。現在この家は私が子供と居宅として使用しています。婚姻費用分担については裁判所の決定が出ていて夫が私に毎月支払うべき金員から私たちの住居費を控除することになっています。 2 大きな故障箇所等はありませんが、子供が壁に落書き等をした箇所が多くあります。穴も一箇所あります。1階LDKの壁にタイル様のものを貼ってある箇所も壁に落書きがありそれを隠すためです。 3 オール電化住宅になっていますが、太陽光パネルはありません。

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、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、現況及び関係人の陳述から2、3枚目のとおり認めた。

なおBは家庭裁判所が債務者兼所有者に支払いを命じた決定で毎月債務者兼所有者がBに支払うべき金額から自身が債務者兼所有者に支払うべき目的物件の賃料相当金が控除された金額になっている、すなわち実質的には債務者兼所有者に賃料相当金を支払っている旨陳述していたが、決定の記載は債務者兼所有者が別居して他の居宅の賃料を支払っていることから公平の見地から一定の金額を控除しているとの内容でありBが有償で目的物件を借りているものとは評価できないものと認めた。また仮にBの認識どおりとしても月額22,000円程度では目的物件の賃料相当金としては低額であり使用借相当と評価するのが相当と認める。

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

(5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2月18日(火) 14:00-14:10	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書を、川口市に間取図交付依頼書を郵送
令和7年2月20日(木) 13:00-13:05	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年3月18日(火) 11:20-12:05	物件所在地	占有者B立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年3月19日(水) 12:05-12:10	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得

(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。

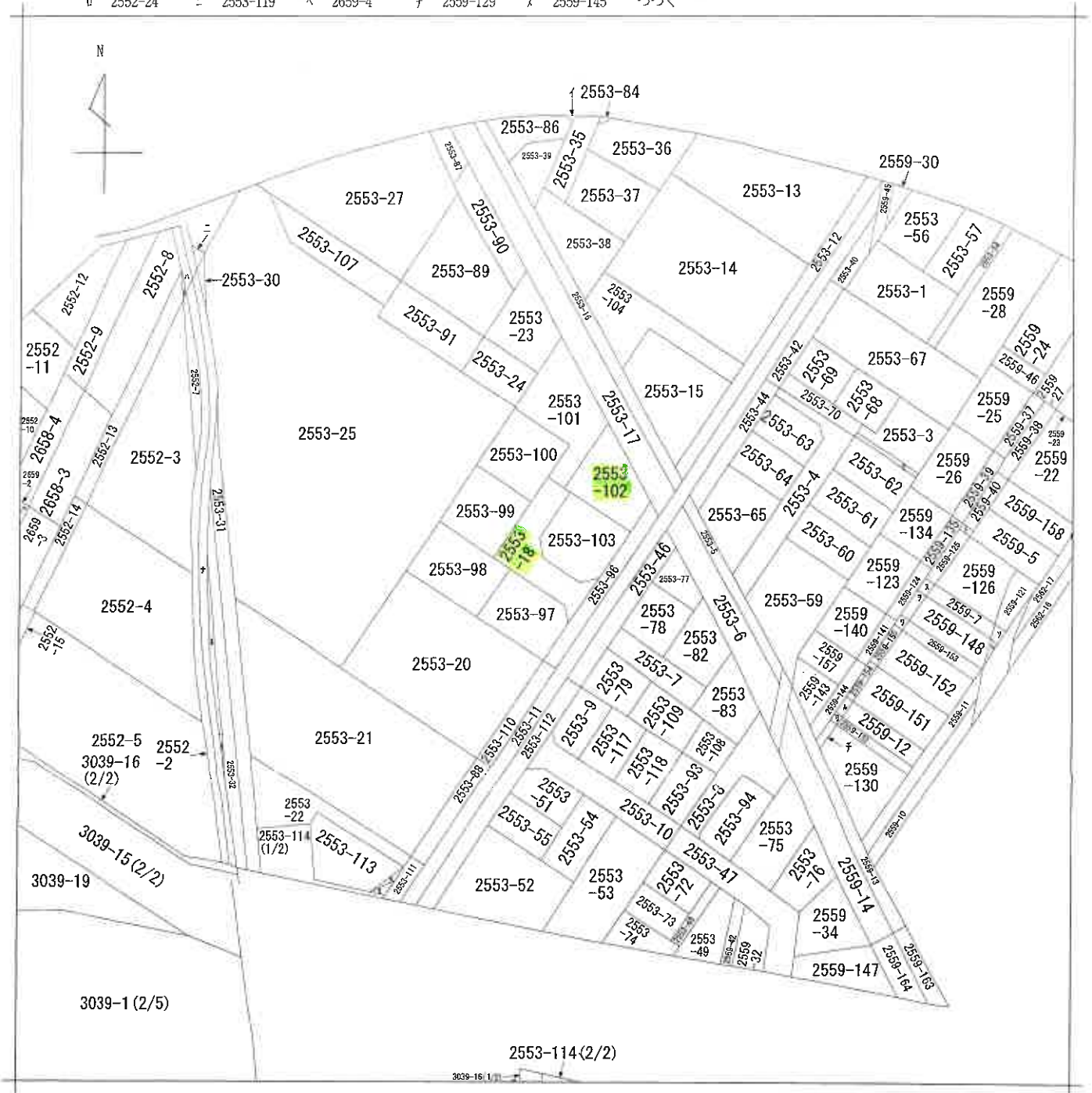
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

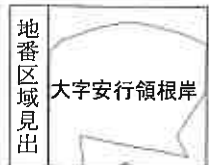
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 2553-85 ハ 2552-23 ホ 2559-4 ト 2559-128 リ 2559-131 ル 2559-146
ロ 2552-24 ニ 2553-119 ヘ 2659-4 チ 2559-129 ス 2559-145 ツ 2559-146



(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。



A 大字安行領
根岸
B 大字安行領
根岸

請求部	所在	川口市大字安行領根岸字外谷田				地番	2553番18			
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					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。

(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号: 32-1

(1/2)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 2559-150
リ 2559-156
カ 2553-71
コ 2553-115
タ 2553-116
レ 2559-149
ソ 2559-122
ッ 3039-16(1/
2)
ネ 2553-33
ナ 2552-25
ラ 2553-34

0630723

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川口出張所蔵)
令和7年1月14日 東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

180228
地積測量図

地番 2553-18 -97 -98 -99
-100 -101 -102 -103

土地の所在 川口市大字彼岸字外谷田

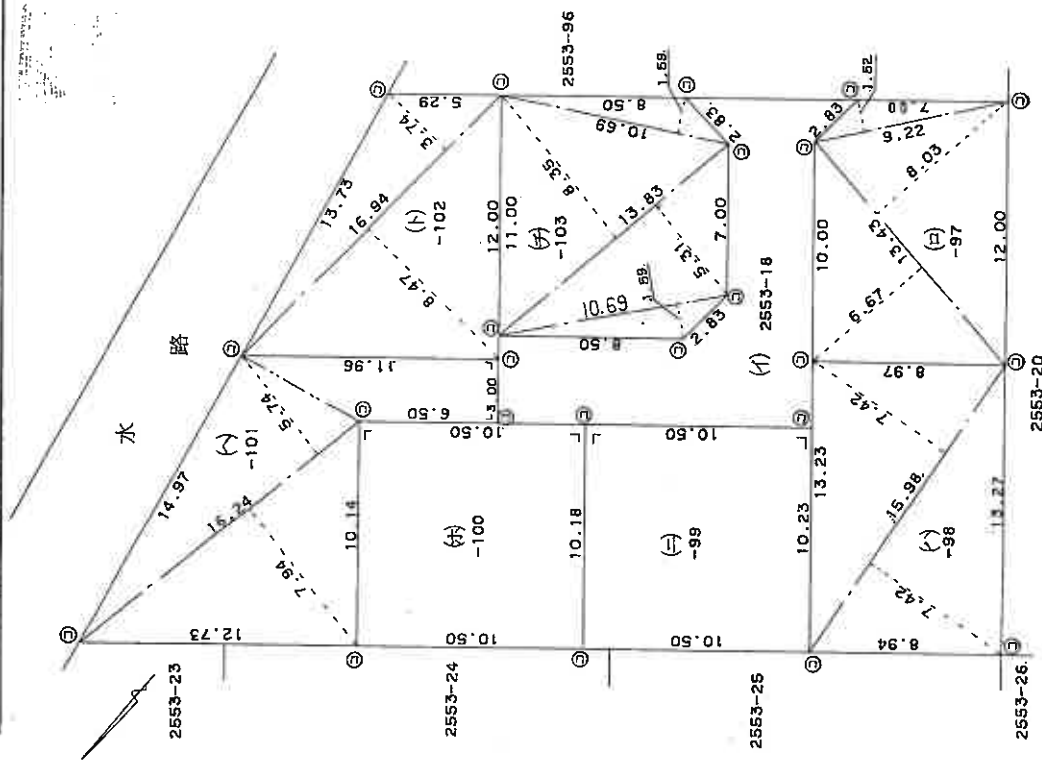
- (a) $13.43 \times 6.67 = 89.5781$
 $13.43 \times 8.03 = 107.8429$
 $9.22 \times 1.52 = 14.0144$
計 211.4354
1/2 105.7177
地積 105.71
- (b) $15.98 \times 7.42 = 118.5716$
 $15.98 \times 7.42 = 118.5716$
計 237.1432
1/2 118.5716
地積 118.57
- (c) $(10.23+10.18) \times 10.50 \times 1/2 = 107.1525$
地積 107.15
- (d) $(10.18+10.14) \times 10.50 \times 1/2 = 106.6800$
地積 106.68
- (e) $16.24 \times 7.94 = 128.9456$
 $16.24 \times 5.74 = 93.2176$
 $(6.50+11.96) \times 3.00 = 55.3800$
計 277.5432
1/2 138.7716
地積 138.77
- (f) $16.94 \times 8.47 = 143.4818$
 $16.94 \times 3.74 = 63.3556$
計 206.8374
1/2 103.4187
地積 103.41
- (g) $10.69 \times 1.59 = 16.9971$
 $13.83 \times 5.31 = 73.4373$
 $13.83 \times 8.35 = 115.4805$
計 16.9971
1/2 222.9120
地積 111.4560
- (h) $821.75 - 791.74 = 30.01$
地積 30.01

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	境界線の種別	⑦	境界線の種別
②	コンクリート杭	境界線の種別	⑧	境界線の種別
③	金風紙	境界線の種別	⑨	境界線の種別

製作者 川口市 土地家屋調査士 (昭和60年2月22日作製)

申請人 株式会社

縮尺 1/250



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。

(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法律局中野出張所

登記官

(10枚目)

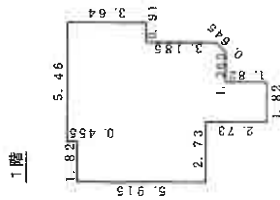
建築物図面

各階平面図

家屋番号 2553番102

建築物の所在 川口市大字安行領根岸字外谷田2553番地102

1階

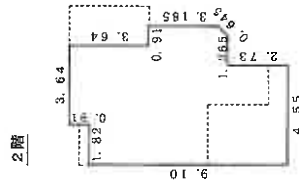


求積表

$0.910 \times 6.370 = 5.7967$
 $3.185 \times 7.280 = 23.1868$
 $(6.825 + 7.280) \times 0.455 = 5.7967$
 $0.910 \times 3.640 = 3.3124$
 $1.820 \times 5.915 = 10.7653$
 $1.820 \times 1.820 = 3.3124$
計 49.58249

床面積 49.58 m²

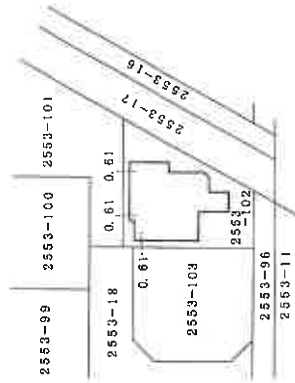
2階



求積表

$3.640 \times 0.910 = 3.3124$
 $5.460 \times 2.730 = 14.9058$
 $6.370 \times 3.185 = 20.2865$
 $(5.915 + 6.370) \times 0.455 = 5.7967$
 $4.550 \times 2.730 = 12.4215$
計 53.72304

床面積 53.72 m²



作成者

川口市
土地調査士
家屋

(平成30年 2月14日作成)

縮尺 1/250

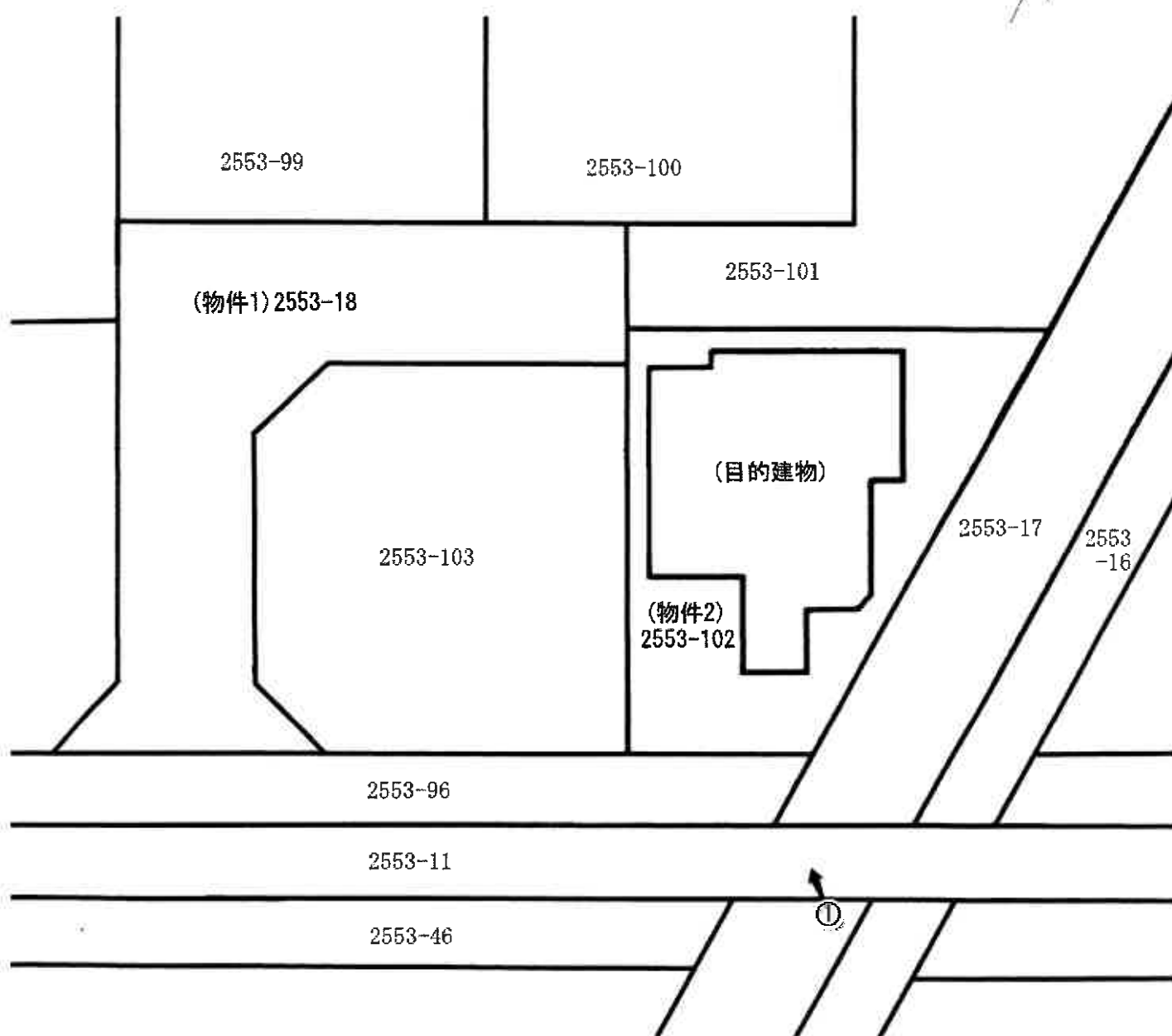
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

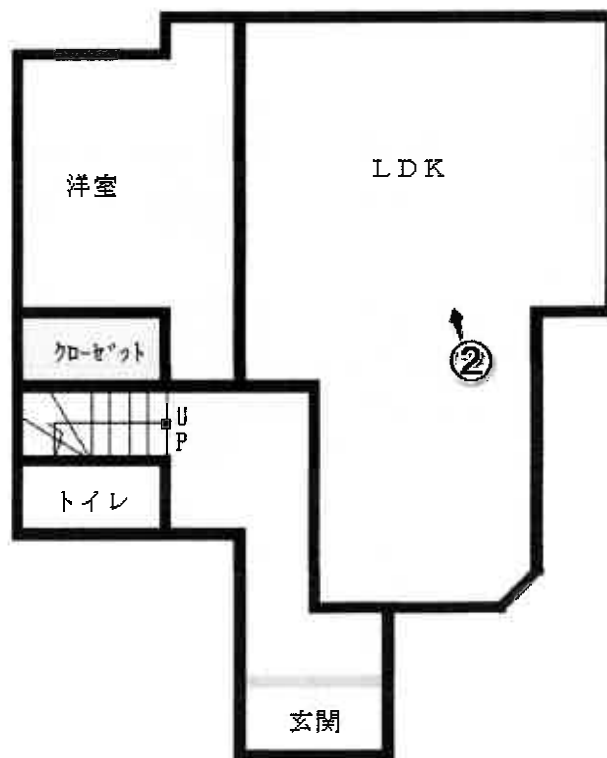
(写真撮影位置 ○→)



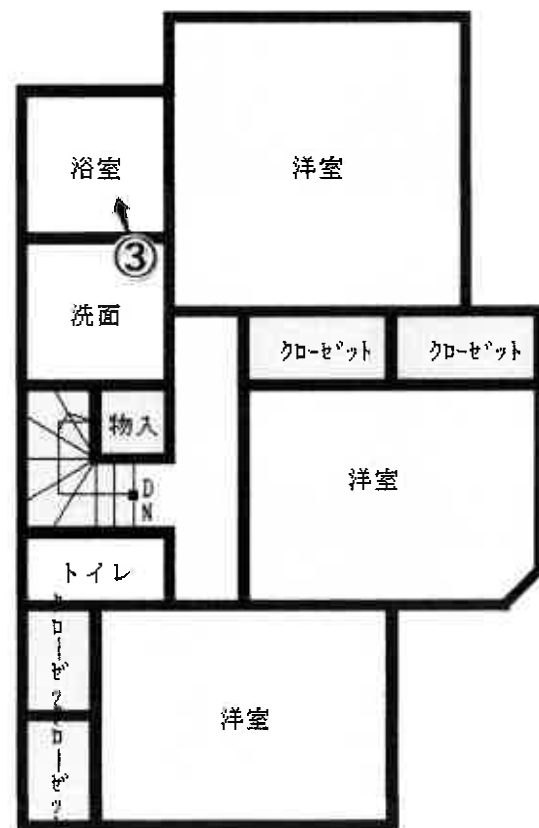
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 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 川口市大字安行領根岸字外谷田
地 番 2553番18
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 2 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田
地 番 2553番102
地 目 宅地
地 積 103.41平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田 2553番地102
家屋 番号 2553番102
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.58平方メートル
2階 53.72平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 5, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3, 4 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1 1, 8 6 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	埼玉高速鉄道線「新井宿」駅の西方約1,200m(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、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種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	103.41㎡ (物件2) ほぼ台形 (物件2) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東約6m舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高～約0.6m高 南西約4m舗装私道（位置指定道路）より約0.4m高	
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物件1土地は上記位置指定道路として利用されている。 ②物件2土地の北東側には暗渠（自動車通行不可）がある。	

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30年1月28日新築 経 過 年 数：約7年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：塗り壁、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：オール電化、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	所有者である夫とは離婚訴訟中の妻とその子が居宅として利用している。
特 記 事 項	壁に落書き等多数あり（1階；LDK、階段、2階；廊下、北側洋室）

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	133,000	0.99	103.41	0.90	12,250,000

※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 川口-80

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 139,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \div & 133,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：方位、幅員、実質三方路、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	133,000	0.05	30.00	1 / 7	30,000

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	103.30	0.58	9,590,000

ウ 現価率：

経過年数約7年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式) $18 / (7 + 18) \times (1 - 0.2)$

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	12,250,000	0.60	法定地上権	7,350,000

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
2	12,250,000	-7,350,000		1.0	0.7	3,430,000
3	9,590,000	+7,350,000	1.0	1.0	0.7	11,860,000
1	30,000			1.0	0.7	20,000
一括価格 (合計)						15,310,000

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-80）
所 在：川口市大字里字北谷1190番758
価 格：139,000円/㎡
位 置：埼玉高速鉄道線「新井宿」駅約1,100m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：89㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南西4.0m私道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：小規模住宅が密集する既成の分譲住宅地域

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



: 10,000 相当

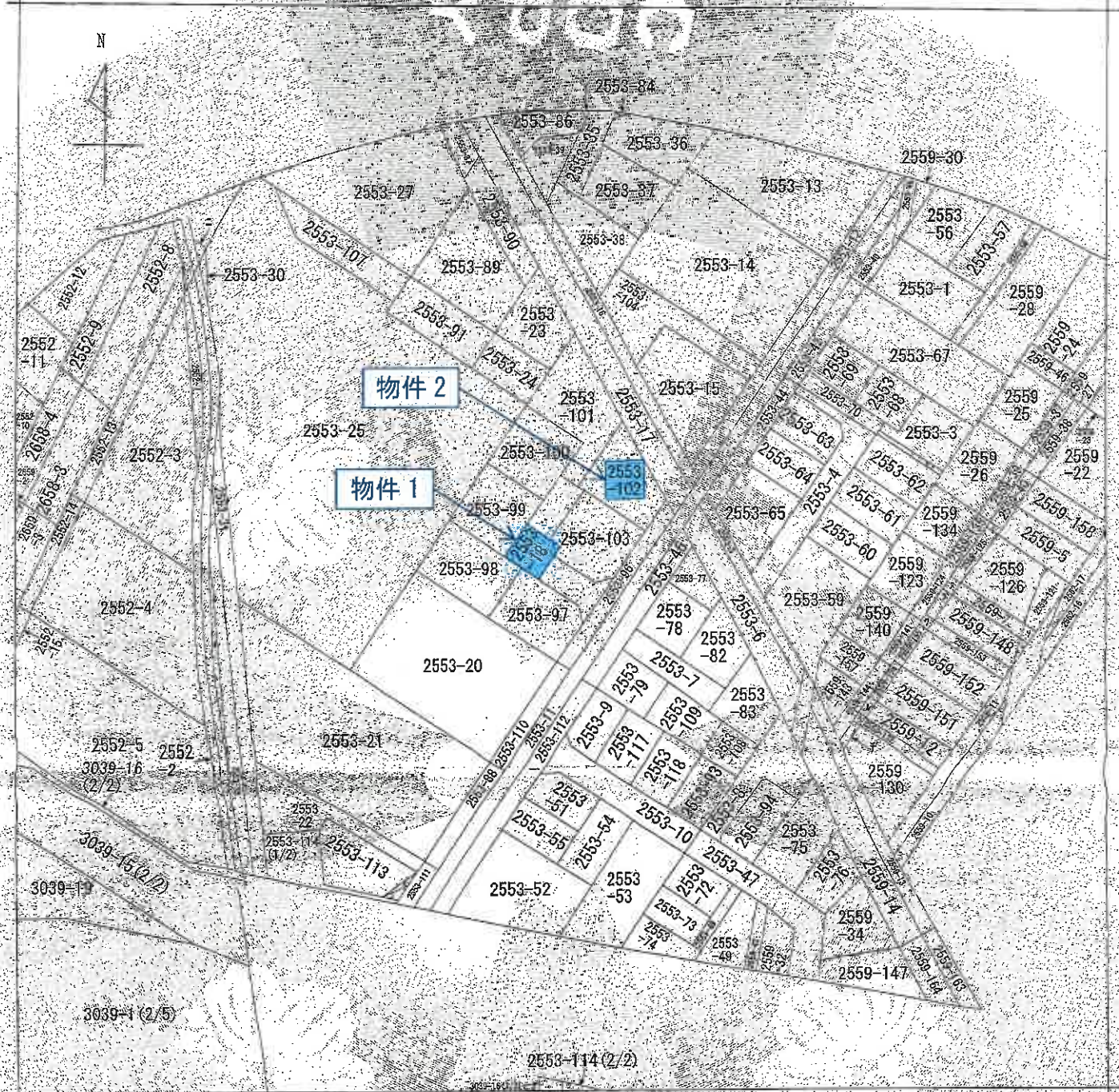
(C)2022 MAPPLE, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度43分45秒 北緯 35度50分35秒

2553-85 2552-23 2559-4 2559-128 2559-131 2559-146
2552-24 2553-119 2559-4 2559-129 2559-145



(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。



A 大字安行領根岸
B 大字安行領根岸

請求所	川口市大字安行領根岸字外谷田				地番	2553番18		
出力縮尺	1/600	精度区分	不明番号又は記号	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				備考年月日(原図)			備考事項	

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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 32-1

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和60年2月28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。
(さいたま地方支務局川口出張所管轄)
令和7年1月14日 東京支務局中野出張所

0630723

180228
地積測量図

地番 2553-18-97-98-99
100-101-102-103

土地の所在 川口市大字横岸字外谷田

(4)	13.43 × 6.67	89.5781
	13.43 × 8.03	107.8429
	9.22 × 1.52	14.0144
		211.4354
1/2	105.7177	105.7177
地積		105.7177
(5)	15.98 × 7.42	118.5716
	15.98 × 7.42	118.5716
1/2		237.1432
地積		118.5716
(6)	(10.23+10.18) × 10.50 × 1/2	107.1525
		107.15
地積		107.15
(7)	(10.18+10.14) × 10.50 × 1/2	106.6800
		106.68
地積		106.68
(8)	16.24 × 7.94	128.9456
	16.24 × 5.74	93.2176
	(6.50+11.96) × 3.00	55.3800
		277.5432
1/2		138.7716
地積		138.7716
(9)	16.94 × 8.47	143.4818
	16.94 × 3.74	63.3556
		206.8374
1/2		103.4187
地積		103.4187
(10)	10.69 × 1.59	16.9971
	13.83 × 5.31	73.4373
	13.83 × 8.35	115.4805
	10.69 × 1.59	16.9971
		222.9120
1/2		111.4560
地積		111.4560
(11)	821.75 - 791.74	30.01
		30.01
地積		30.01

凡例	1. 境界線	2. 測量線の縮尺	3. 測量線の縮尺	4. 測量線の縮尺
例	①	②	③	④
作成者	昭和60年2月22日(作製)			

(埼玉県地家屋測量士会用紙)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成30年2月16日

これは図面に記載されている内容と証明書の裏面である。

(さいたま市地方支務局川口出張所建築課)

令和7年1月14日

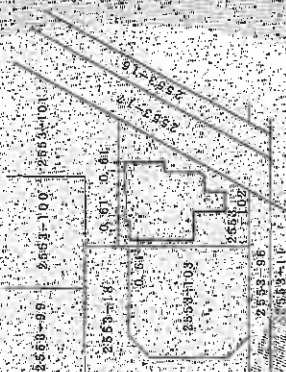
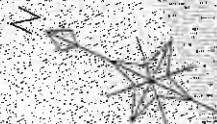
東京支務局中野出張所

建築物図面図

登録番号 2553番102

建築物の所在 川口市本芝安行領海岸字外谷田2553番地102

各階平面図



作成者

縮尺 1/250
(平成30年2月14日作成)

申請人

縮尺 1/500