

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 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）
1～4	16,752,000 13,401,600	一括	3,350,400	81,097	22,901
1	110,000				
2	2,000				
3	5,590,000				
4	11,050,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市南前川二丁目
地 番 13 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 150 平方メートル

共有者 A 持分 13 分の 1

2 所 在 川口市南前川二丁目
地 番 13 番 65
地 目 宅地
地 積 2.92 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 13 分の 1

3 所 在 川口市南前川二丁目
地 番 13 番 68
地 目 宅地
地 積 102.65 平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市南前川二丁目 13 番地 68
家屋 番号 13 番 68
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 40.16平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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1～4】

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2】

ゴミ置き場として使用されている。

【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 川口市南前川二丁目

地 番 13 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 150 平方メートル

共有者 A 持分 13 分の 1

2 所 在 川口市南前川二丁目

地 番 13 番 65

地 目 宅地

地 積 2.92 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 13 分の 1

3 所 在 川口市南前川二丁目

地 番 13 番 68

地 目 宅地

地 積 102.65 平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市南前川二丁目 13 番地 68

家屋 番号 13 番 68

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 40.16平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第57号
令和7年3月28日受理
令和7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 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 川口市南前川二丁目
 地 番 13 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 150 平方メートル
 共有者 **A** 持分 13 分の 1

- 2 所 在 川口市南前川二丁目
 地 番 13 番 65
 地 目 宅地
 地 積 2.92 平方メートル
 共有者 **A** 持分 13 分の 1

- 3 所 在 川口市南前川二丁目
 地 番 13 番 68
 地 目 宅地
 地 積 102.65 平方メートル
 所有者 **A**

- 4 所 在 川口市南前川二丁目 13 番地 68
 家屋 番号 13 番 68
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
 2 階 40.16 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	埼玉県川口市南前川2丁目13番14号				
土地	物件1～3				
現況地目	■宅地（物件3） ■雑種地（物件2） ■公衆用道路（物件1）				
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3土地上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は、ゴミ集積場として使用されている。 2 物件3土地上にあるカーポートは、土地に定着しており工作物と認定した。				
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 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	調査時に建物内に小型犬が一匹おり、建物内で飼育されているものと思われた。ペット臭等は感じなかった。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、土地建物位置関係図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。表札には債務者兼所有者の姓が表示され、郵便受け内には債務者兼所有者宛の一般郵便が存在した。建物内には債務者兼所有者宛の水道料金及びガス料金に関する葉書が存在した。庭には洗濯物が干され建物内も誰かしらが居住していることがうかがわれる状態であった。建物内に債務者兼所有者及びその家族以外の者の占有をうかがわせる文書等は見当たらなかった。

以上の状況から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり認めた。

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

(3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3月28日(金) 16:30-16:35	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年3月31日(月) 10:35-10:40	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4月8日(火) 11:50-11:55	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年5月1日(木) 12:30-12:55	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)

(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7年5月1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
(4枚目)



(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

南前川
2丁目

請 求 部 分	所 在 川口市南前川二丁目				地 番 13番6			
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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2月6日
東京法務局

請求番号：40-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年10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川口出張所管轄)
令和7年2月6日 東京法務局

登記官

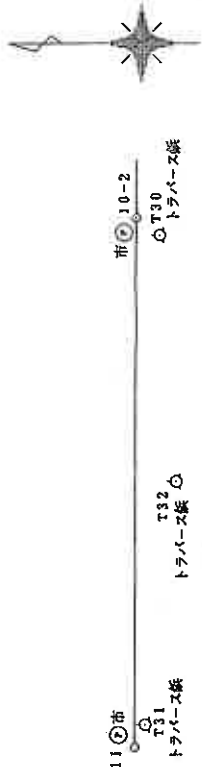
(6枚目)

0663903



地積測量図

地番	(E) 13-58 (F) 13-65
土地の所在	川口市南前川二丁目



座標求積表

(E) 13-58				
地番	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
150	93.265	76.412	-1013.070296	13.262
706	80.004	76.162	-1010.669740	3.300
273	79.995	79.462	933.837424	11.762
200	91.756	79.683	937.629861	1.901
202	91.762	77.782	117.139692	1.501
201	93.262	77.711	116.799633	1.299
		倍面積	81.666374	
		面積	40.8332670	
		地積	40.83	m ²

(F) 13-65				
地番	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
201	93.262	77.711	-116.177945	1.501
202	91.762	77.782	-117.139692	1.901
200	91.756	79.683	119.126085	1.501
1	93.257	79.712	120.046272	2.001
		倍面積	5.854720	
		面積	2.9273600	
		地積	2.92	m ²

総計 43.7606470

座標一覽表 (恒久的地物)

測点名	X	Y	座標
2	93.250	80.212	座標
10-2	101.249	80.039	
11	101.323	55.925	
T30	100.163	79.232	
T31	100.626	56.959	
T32	99.415	56.016	

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	
①	石杭	⑤	金属杭	②	刻印
③	コンクリート杭	⑥	金属杭		
④	プラスチック杭	⑦	金属プレート		

作成者	土地家屋調査士	川口市	18年10月4日作成
-----	---------	-----	------------

座標系 任意座標

申請人	有限会社	代表取締役	1 / 250
-----	------	-------	---------

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年7月25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川口出張所管轄)
令和7年2月6日 東京法務局

登記簿

(7 枚目)

請求番号：42-2

地積測量図

地番 (A) 13-5、(B) 13-6
ないし (D) 13-6

土地の所在 川口市南前川二丁目

座標求算表

(A) 13-5		Xn		Yn		Xn+1 - Xn, Yn+1 - Yn	
地番	測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
265	81.828	81.828	49.826	81.828	49.826	339.643135	2.242170
266	81.850	81.850	49.826	81.850	49.826	-19.028730	-235.811560
20	81.873	81.873	40.922	81.873	40.922	-222.737780	335.741120
268	76.108	76.108	41.868	76.108	41.868	200.0241875	100.0241875
267	76.055	76.055	56.595	76.055	56.595	100.02	100.02
		合 計		面 積		地 積	
				402.7220095		402.7220095	

(B) 13-6		Xn		Yn		Xn+1 - Xn, Yn+1 - Yn	
地番	測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
267	76.055	76.055	56.595	76.055	56.595	363.563024	-235.811560
268	76.108	76.108	41.868	76.108	41.868	-286.298542	358.658272
269	69.953	69.953	42.993	69.953	42.993	200.0241875	100.0241875
269	69.914	69.914	56.681	69.914	56.681	100.0127190	100.0127190
		合 計		面 積		地 積	
				402.7220095		402.7220095	

(C) 13-7		Xn		Yn		Xn+1 - Xn, Yn+1 - Yn	
地番	測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
270	69.953	69.953	42.993	69.953	42.993	-225.068355	-291.837162
271	63.314	63.314	44.207	63.314	44.207	-61.978214	387.182400
269	69.914	69.914	56.681	69.914	56.681	391.754356	200.053025
		合 計		面 積		地 積	
				402.7220095		402.7220095	

(D) 13-8		Xn		Yn		Xn+1 - Xn, Yn+1 - Yn	
地番	測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
272	63.314	63.314	44.207	63.314	44.207	-367.006514	-252.221554
100	54.975	54.975	45.731	54.975	45.731	210.628956	80.364237
255	58.404	58.404	50.763	58.404	50.763	285.811195	287.746920
234	58.409	58.409	58.652	58.409	58.652	205.317181	102.6585905
271	63.277	63.277	59.654	63.277	59.654	102.65	102.65
		合 計		面 積		地 積	
				402.7220095		402.7220095	

合 計

座標一覽表 (恒久的地物)

測点名	X	座 標	Y	座 標
11	101.323	座 標	55.925	座 標
13	93.354	座 標	42.233	座 標
15-2	101.369	座 標	42.261	座 標
131	100.826	座 標	56.959	座 標
T102	94.750	座 標	38.274	座 標

座標系 任意座標

凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石 杭	①	金属杭	②	刻 印
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	刻 印
③	プラスチック杭	⑤	金属杭	⑥	刻 印

作成者 土地家屋調査士 川口市 平成19年7月12日作成
申請人 株式会社 代表取締役

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。
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)
令和7年2月6日 東京法務局

總編：[]

(8 枚目)

請求番号：35-1

0280595

平直圖

家屋番号

13-68

各階平面圖

20. 1. 16

登記

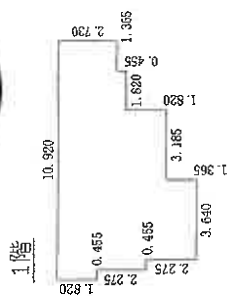


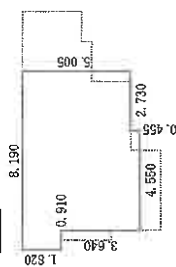
表 3-1-1

1.820	x	0.455	=	0.8281
4.095	x	0.455	=	1.863225
6.370	x	3.640	=	23.1868
5.005	x	3.185	=	15.940925
3.185	x	1.820	=	5.7967
2.730	x	1.365	=	3.72645

計 51,3422

床面積 51.34㎡

第2章



求積表

1.820	x	0.910	=	1.6552
5.460	x	4.550	=	24.843
5.005	x	2.730	=	13.66365

計 40,162.85

床面積 40.16㎡

作者

土地家屋調査士

（1990年1月9日作成）

縮尺

人 體 中

縮尺

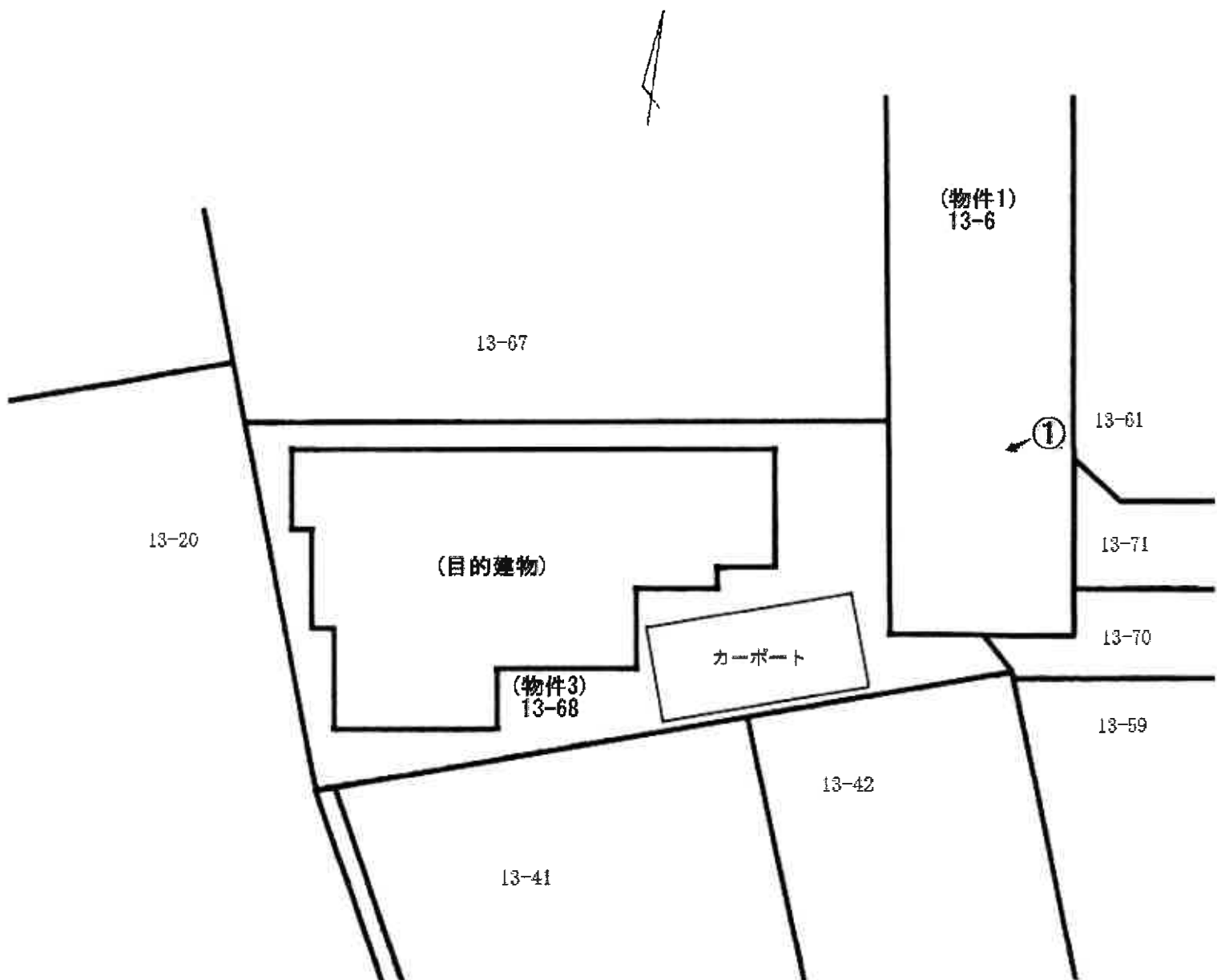
 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

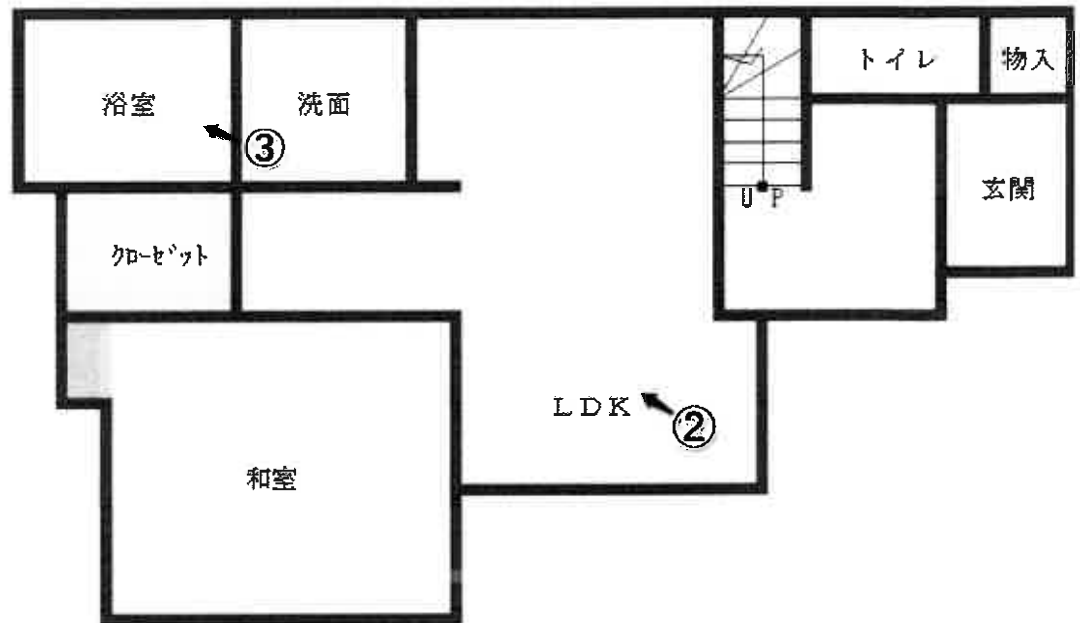
(写真撮影位置 ○→)



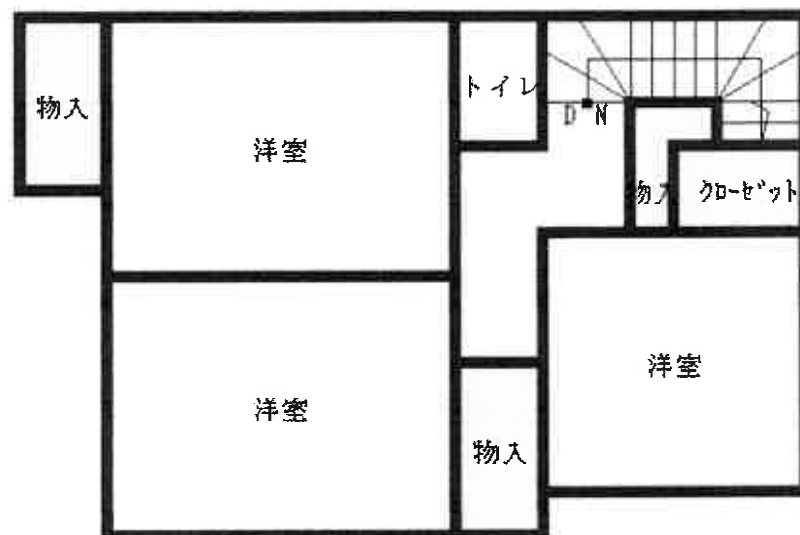
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 57 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 16 日 評価

さいたま地方裁判所

5

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市南前川二丁目
地 番 13 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 150 平方メートル
共有者 A 持分 13 分の 1
- 2 所 在 川口市南前川二丁目
地 番 13 番 65
地 目 宅地
地 積 2.92 平方メートル
共有者 A 持分 13 分の 1
- 3 所 在 川口市南前川二丁目
地 番 13 番 68
地 目 宅地
地 積 102.65 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 川口市南前川二丁目 13 番地 68
家屋 番号 13 番 68
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 40.16 平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6, 7 5 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 5, 5 9 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 1 1, 0 5 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2：雑種地
4	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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「西川口」駅の北東方約1,700m(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2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	102.65㎡ (物件3) やや不整形 (物件3) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東約4.2m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 : 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物件1土地は上記私道として、物件2土地はゴミ集積場として使用されている。 ②物件3土地上にカーポート（工作物）がある。 ③地歴調査の結果、工場として利用されていた模様であるため、汚染リスクは存在するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成20年1月6日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8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、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模様である。
特記事項	調査時に建物内に小型犬が一匹おり、建物内で飼育されている模様である。

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	252,000	0.83	102.65	0.93	19,970,000

※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-34

$$\text{公示地価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$260,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/100 \div 252,000\text{円/㎡}$$

◇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：幅員、系統連続性、形状、間口狭小等を考慮した。

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・2（土地）

物件1・2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	252,000	0.05	150.00	1 / 13	150,000
2	252,000	0.05	2.92	1 / 13	3,000

個別格差：価値率を5%と査定

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	160,000	91.50	0.26	3,810,000

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約8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) $8 / (17 + 8) \times (1 - 0.2)$

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
3	19,970,000	0.60	法定地上権	11,980,000

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	19,970,000	-11,980,000		1.0	0.7	5,590,000
4	3,810,000	+11,980,000	1.0	1.0	0.7	11,050,000
1	150,000			1.0	0.7	110,000
2	3,000			1.0	0.7	2,000
一括価格（合計）						16,752,000

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

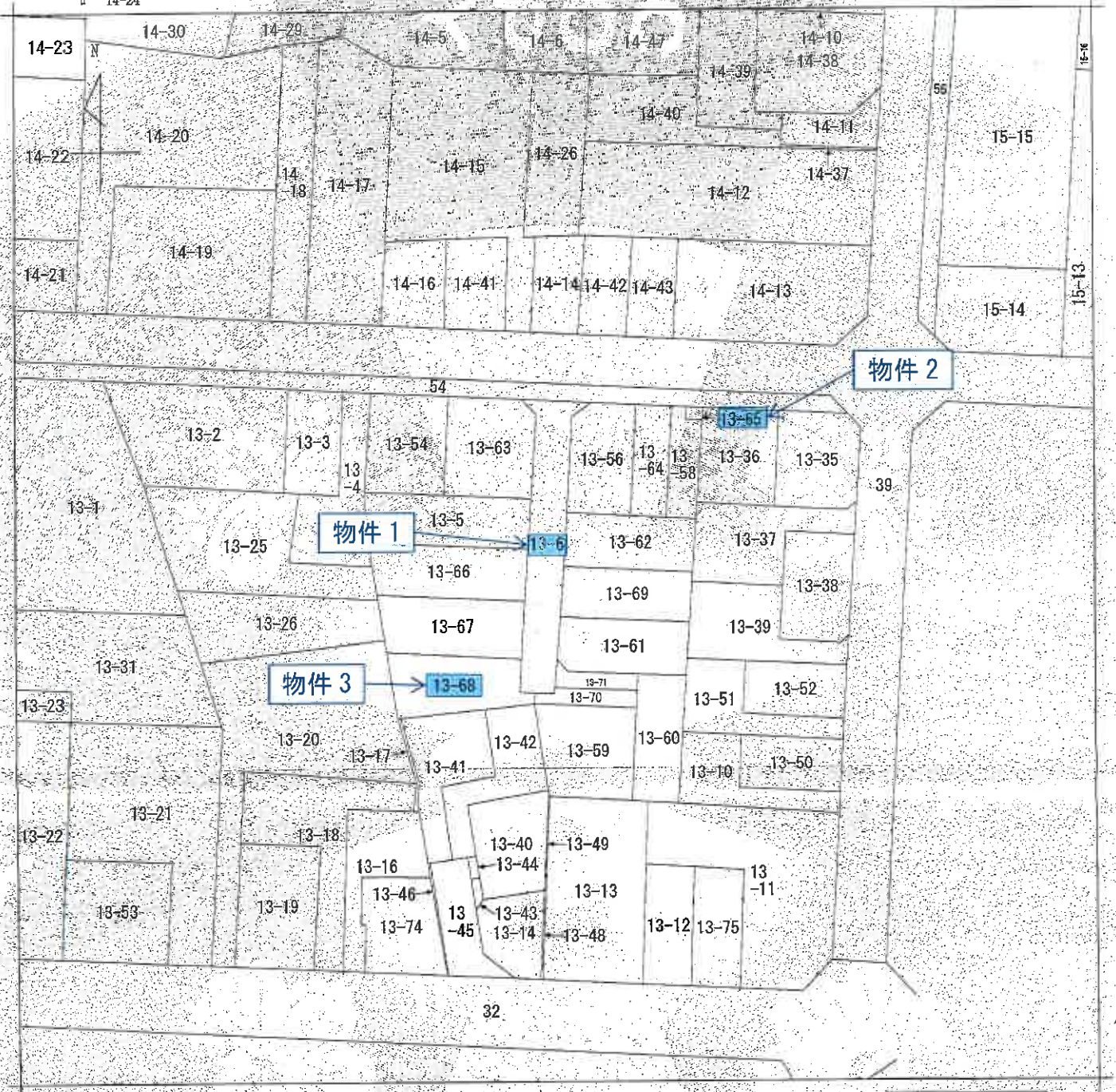
地価公示価格（川口-34）
所 在：川口市南前川2丁目9番17「南前川2-9-17」
価 格：260,000円/㎡
位 置：J R京浜東北線「西川口」駅約1,800m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：118㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：東8.0m市道
用 途 指 定 等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：工場等も混在する区画整然とした住宅地域

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



13-8
14-24



(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
南前川
2丁目

請求部	所在	川口市南前川2丁目				地番	13番6			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備考・付年月日(原図)		補記事項	土地区画整理所在図			

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2月6日
東京法律局

請求番号：40-1
(1/1)

登記簿

A3をA4に縮小コピー

12
00001

1. 1994年12月1日以前

登記年月日：平成20年1月16日

0280595

階平面図

家屋番号

13-68

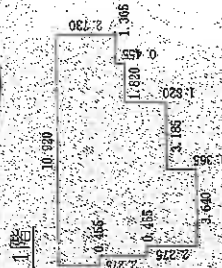
建物の所在

川口市南前川2丁目13番地68

建物各階平面図



1階



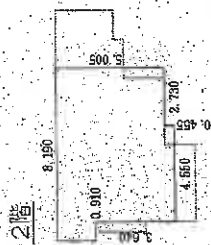
求積表

1,820 x 0.455 = 0.8291
4,095 x 0.455 = 1.863225
6,370 x 3.640 = 23.1868
5,005 x 3.185 = 15.949925
3,185 x 1.820 = 5.7967
2,730 x 1.365 = 3.72615

計 51.3422

床面積 51.34㎡

2階

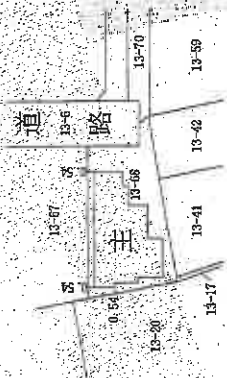


求積表

1,820 x 0.910 = 1.6562
5,460 x 4.550 = 24.843
5,005 x 2.730 = 13.66365

計 40.16285

床面積 40.16㎡



作成者

平成20年1月16日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印紙)

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。

(さいたま地方事務局川口出張所管轄)

令和7年2月6日

東京法務局

登記官