

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11月 4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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 3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12月17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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12月12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11月 4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	17,434,000 13,947,200	一括	3,486,800	72,154	30,922
1	3,390,000				
2	3,000				
3	1,000				
4	14,040,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字峯字後
地 番 1352番4
地 目 宅地
地 積 99.91平方メートル
所有者 A

2 所 在 川口市大字峯字後
地 番 1351番12
地 目 宅地
地 積 0.09平方メートル
所有者 A

3 所 在 川口市大字峯字後
地 番 1387番7
地 目 雑種地
地 積 6.60平方メートル
共有者 A 持分17分の1

4 所 在 川口市大字峯字後 1352番地4
家屋 番号 1352番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.59平方メートル
2階 45.00平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

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 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3】

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3】

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 川口市大字峯字後
地 番 1352番4
地 目 宅地
地 積 99.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字峯字後
地 番 1351番12
地 目 宅地
地 積 0.09平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字峯字後
地 番 1387番7
地 目 雑種地
地 積 6.60平方メートル

共有者 A 持分17分の1

4 所 在 川口市大字峯字後 1352番地4
家屋 番号 1352番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.59平方メートル
2階 45.00平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第100号
令和7年5月29日受理
令和7年6月30日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 佐藤 公 康

(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 川口市大字峯字後
地 番 1352番4
地 目 宅地
地 積 99.91平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字峯字後
地 番 1351番12
地 目 宅地
地 積 0.09平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市大字峯字後
地 番 1387番7
地 目 雑種地
地 積 6.60平方メートル
共有者 A 持分1.7分の1
- 4 所 在 川口市大字峯字後 1352番地4
家屋 番号 1352番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.59平方メートル
2階 45.00平方メートル
所有者 A



(土地・建物用)

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, 3	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件3)	
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A ☐ その他の者() 上記の者が物件1, 2一体土地に下記物件4建物を所有し, 占有している。 物件3は周辺住民のゴミ集積場として使用されている。 ☐ 「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	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: 1階 平方メートル 2階 平方メートル	
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A ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅(空き家)として占有している。 ☐ 「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	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 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

(2枚目)

(その他の事項用)

その他の事項

■物件 1・2 関係

- 1 物件 1・2 一体土地に接道する地番 1352-2 は川口市の所有する公衆用道路であり、通行に支障はない。近隣住民（地番 1351-2 住民）によれば、物件 1・2 一体土地前面道路付近は数年前まで台風などの大雨時にひざ丈くらいまで冠水することがあったが、約 3 年前の川口市による排水工事後は大幅に改善し、そのような道路冠水はなくなったとのことである。
- 2 物件 1・2 一体土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画は明瞭である（ただし、物件 1 と物件 2 の境界については判然としない）。

■物件 4 関係

- 1 目的建物は外部・内部とも大きな傷みや不具合は確認されなかった。維持管理はおおむね良好と思料される。
- 2 1 階の南西側洋室に天窓が存在する（写真⑩）。
- 3 2 階リビングの階段付近の壁に転落防止柵を固定した際にできたと思われる傷が存在する。

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

(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
■近隣住民	1 物件1・2一体土地前面道路付近は数年前まで台風などの大雨時にひざ丈下くらいまで冠水することがありましたが、約3年前の川口市による排水工事後は大幅に改善し、そのような道路冠水はなくなりました。 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

(4枚目)

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、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 目的物件の占有関係については、目的物件の現況等から2枚目記載のとおり認めた（郵便受けに所有者 A 宛ての郵便物が複数存在した）。

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6月4日(水) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認
令和7年6月27日(金) 10:00-10:40	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和7年6月27日(金) 14:50-14:55	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得

(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7年6月27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 1383-9 ハ 1382-10 ホ 1358-1 ト 1358-12 リ 1358-7 ル 1360-8
ロ 1383-10 ニ 1356-5 ヘ 1358-10 チ 1358-4 ス 1359-6 っ づく



(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。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出
大字峯

請求部	所在	川口市大字峯字後			地番	1352番4		
出力縮	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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年4月7日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：52-1

(1/2)

(7-1枚目)

ヲ 1361-6
ワ 1361-7
カ 1362-11
コ 1362-6
タ 1362-7
レ 1362-9
ソ 1363-11
ツ 1363-18
ネ 1363-27
ナ 1363-28
ラ 1364-5
ム 1364-6
リ 1372-12
ノ 1372-14
オ 1356-3
ク 1373-11
ヤ 1363-5
マ 1365-1
ケ 1365-2
フ 1384-3
コ 1351-7
エ 1357-2
テ 1387-3
ア 1389-3
サ 1389-4
キ 1350-3
ユ 1351-26
メ 1351-16

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蔵)
令和7年4月7日 東京法律局川口出張所

(8-1 枚目)

登記簿

A3判をA4判に縮小

地積測量図

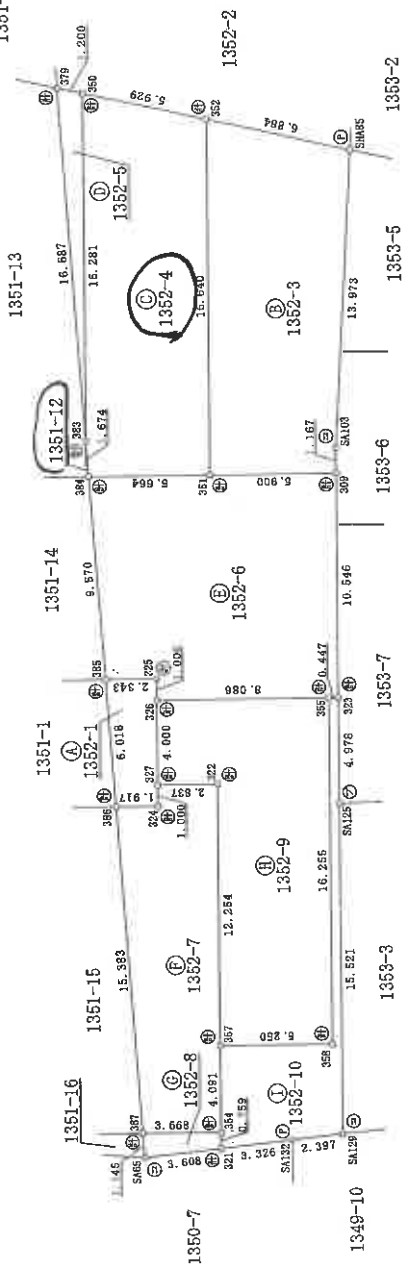
地番	1352-1, 1352-3--10
土地の所在	川口市大字墓字後

1
3



140533
19-42395-01

1351-8



20-4030-04

20-4030-03

地籍系	世界測距系(測距成果2011)
座標系	東京
測量年月日	令和4年10月22日
縮尺係数	0.595900
管轄者のパラメータ変換による	

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	コンクリート杭	②	金	金	金	金	金
③	プラスチック杭	④	金	金	金	金	金	金
⑤	金	金	金	金	金	金	金	金
⑥	金	金	金	金	金	金	金	金
⑦	金	金	金	金	金	金	金	金
⑧	金	金	金	金	金	金	金	金
⑨	金	金	金	金	金	金	金	金
⑩	金	金	金	金	金	金	金	金
⑪	金	金	金	金	金	金	金	金
⑫	金	金	金	金	金	金	金	金
⑬	金	金	金	金	金	金	金	金
⑭	金	金	金	金	金	金	金	金
⑮	金	金	金	金	金	金	金	金
⑯	金	金	金	金	金	金	金	金
⑰	金	金	金	金	金	金	金	金
⑱	金	金	金	金	金	金	金	金
⑲	金	金	金	金	金	金	金	金
⑳	金	金	金	金	金	金	金	金
㉑	金	金	金	金	金	金	金	金
㉒	金	金	金	金	金	金	金	金
㉓	金	金	金	金	金	金	金	金
㉔	金	金	金	金	金	金	金	金
㉕	金	金	金	金	金	金	金	金
㉖	金	金	金	金	金	金	金	金
㉗	金	金	金	金	金	金	金	金
㉘	金	金	金	金	金	金	金	金
㉙	金	金	金	金	金	金	金	金
㉚	金	金	金	金	金	金	金	金
㉛	金	金	金	金	金	金	金	金
㉜	金	金	金	金	金	金	金	金
㉝	金	金	金	金	金	金	金	金
㉞	金	金	金	金	金	金	金	金
㉟	金	金	金	金	金	金	金	金
㊱	金	金	金	金	金	金	金	金
㊲	金	金	金	金	金	金	金	金
㊳	金	金	金	金	金	金	金	金
㊴	金	金	金	金	金	金	金	金
㊵	金	金	金	金	金	金	金	金
㊶	金	金	金	金	金	金	金	金
㊷	金	金	金	金	金	金	金	金
㊸	金	金	金	金	金	金	金	金
㊹	金	金	金	金	金	金	金	金
㊺	金	金	金	金	金	金	金	金
㊻	金	金	金	金	金	金	金	金
㊼	金	金	金	金	金	金	金	金
㊽	金	金	金	金	金	金	金	金
㊾	金	金	金	金	金	金	金	金
㊿	金	金	金	金	金	金	金	金

作成者
(令和4年11月14日作成)

申請人

縮尺 1 / 250

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4月7日

東京地方法務局台東出張所

登記官

(8-2 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

1352-1,
1352-3～10

地番

土地の所在 川口市大字墓字後

2
3

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	種別
10C83	-18353.604	-5570.968	街区多角点
19-A295-01	-18353.263	-5569.065	市4級基準点
20-A030-03	-18400.186	-5473.988	市4級基準点
20-A030-04	-18392.602	-5494.636	市4級基準点

座標求積表

地番	㊶ 1352-1					X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	25.576427	12.7882135	12.78 m ²
	測点名	X座標	Y座標							
385		-18407.974	-5527.375	-4.661	25763.094875					
386		-18413.610	-5529.486	-6.433	35571.177005					
324		-18414.407	-5527.741	0.113	-624.634733					
327		-18413.497	-5527.325	4.548	-25138.274100					
326		-18409.859	-5525.660	4.548	-25130.701680					
325		-18408.949	-5525.244	1.885	-10415.084940					
				倍面積						
				面積						
				地積						

地番	㊦ 1352-3				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
352	-18386.236	-5511.945	-10.954	60377.846530	
351	-18401.368	-5518.867	-17.587	97060.313529	
309	-18403.823	-5513.501	-1.394	7685.820394	
SA103	-18402.762	-5513.014	13.409	-73924.004726	
SHA85	-18390.414	-5506.473	16.526	-90999.972798	
			倍面積	200.002329	
			面積	100.0011645	
			地積	100.00 m ²	

地番	③ 1352-4	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
352		-18386.236	-5511.945	18.730	-103238.729850
350		-18382.638	-5516.658	-11.208	61830.702864
383		-18397.444	-5523.431	-16.374	90440.659194
384		-18399.012	-5524.018	-3.924	21676.246632
351		-18401.368	-5518.867	12.776	-70509.044792
				倍面積	199.834048
				面積	99.9170240
				地積	99.91 m ²

地番	① 1352-5				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
350	-18382.638	-5516.568	15.534	-85595.765372	
379	-18381.910	-5517.613	-14.806	81593.778078	
383	-18397.444	-5523.431	-0.728	4021.057768	
			倍面積	19.070474	
			面積	9.5362370	
			地積	9.53 m ²	

地番		⑤ 1352-6			
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
384	-18399.012	-5524.018	-6.606	36491.662908	
385	-18407.974	-5527.375	-9.937	54925.525375	
325	-18408.949	-5525.244	-1.885	10415.054940	
326	-18409.859	-5525.660	-4.274	23616.670940	
355	-18413.223	-5518.306	-3.650	19569.986300	
323	-18413.409	-5517.899	9.400	-51868.250600	
309	-18403.823	-5513.501	12.041	-66388.055541	
351	-18401.368	-5518.867	4.811	-26551.289137	
			倍面積	231.345085	
			面積	115.6725425	
			地積	115.67	m ²

作成者

申請人

縮尺

1/

令和4年11月14日作成)

登記年月日：令和5年8月29日

令和7年4月7日

東京港務局台東出張所

登記官

《9 枚目》

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。
(さいたま地方広域川口出張所管轄)

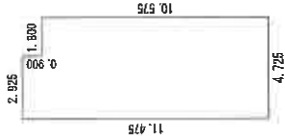
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号 1 3 5 2 番 4

建 物 の 所 在 川口市大字蔵字後1352番地4

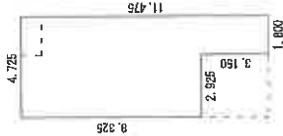
1 階



求積数

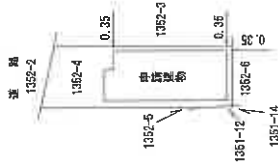
2.925 x 0.900 = 2.632500
4.725 x 10.575 = 49.966875
計 52.599375
床面積 52.59㎡

2 階



求積数

4.725 x 8.325 = 39.336825
1.800 x 3.150 = 5.670000
計 45.006825
床面積 45.00㎡



作 成 者

(令和5年8月18日作成)

縮 尺 1 / 250

申 請 人

縮 尺

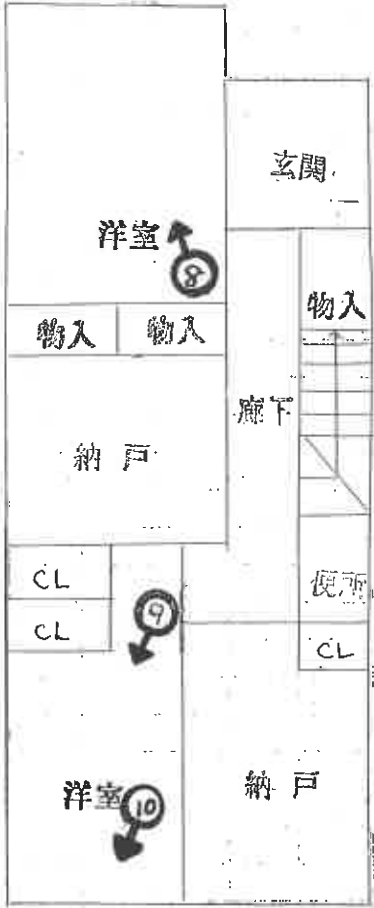
1 / 500

A3判をA4判に縮小

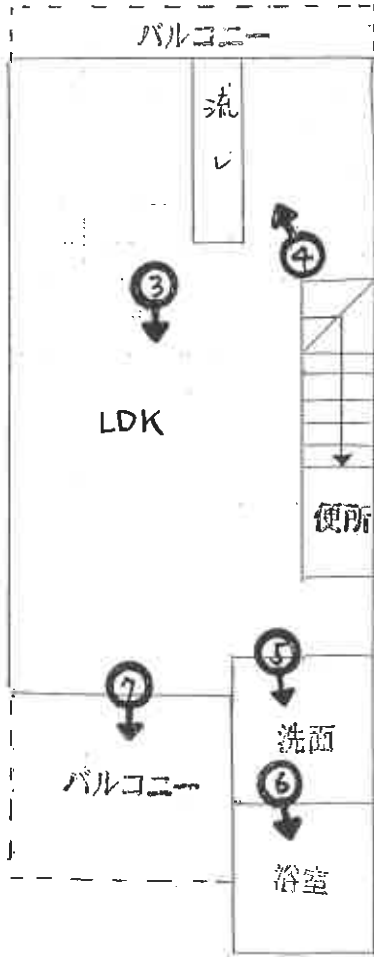
建物見取図

(写真撮影位置、○→)

1階



2階





目的建物

①



物件3付近

②



③

(// 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩

(14 枚目)

令和 7 年（ケ）第 1 0 0 号

令和 7 年 6 月 2 7 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 3 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市大字峯字後 |
| | 地 番 | 1352番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.91平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 川口市大字峯字後 |
| | 地 番 | 1351番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.09平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 川口市大字峯字後 |
| | 地 番 | 1387番7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6.60平方メートル |
| | 共有者 | A 持分17分の1 |
| 4 | 所 在 | 川口市大字峯字後 1352番地4 |
| | 家屋 番号 | 1352番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.59平方メートル
2階 45.00平方メートル |

物 件 目 録

所有者 **A**

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 7, 4 3 4, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 3, 3 9 0, 0 0 0円
物 件 2 （ 土 地 ）	金 3, 0 0 0円
物 件 3 （ 土 地 ）	金 1, 0 0 0円
物 件 4 （ 建 物 ）	金 1 4, 0 4 0, 0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4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及び物件2の土地の内訳価格は、物件4の建物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	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
4	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	○底地（法定地上権価格控除後） ※一体で、物件4建物の敷地として利用されている。		
3	○雑種地 ※目的物件及びその周辺住居共用のゴミ集積場である。		
4	○法定地上権付建物 ※物件1及び2に係る法定地上権付建物		

※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及び2（共に宅地）・物件3（雑種地）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市のほぼ東部にある大字峯地内に存し、最寄りの東武伊勢崎線「草加」駅から西方へ約 2.8km、また J R 京浜東北線「川口」駅から北東方へ約 6km（共に直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、空地が多い中に戸建住宅が増えつつあるやや高低差のある住宅地域で、地域内の街路は幅員が狭隘なものが多い。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域
画 地 条 件 ※物件1及び2	地 積	100.00㎡（物件1）99.91㎡＋（物件2）0.09㎡
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北東側：幅員約 4m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況	物件1及び2は、一体となって（物件4）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)物件1と2の全てが、都市計画道路「峯中通り線」の予定地に含まれているものと見られる。当該道路は計画決定の段階であり（当初：平成8年4月5日県告第630号、最終変更：平成26年2月4日市告第68号）、建物の建築等にあたっては都市計画法第53条の規制を受ける。 (b)物件3は、目的物件及びその周辺住居により共用されているゴミ集積場である。 (c)近隣者によれば、数年前までは大雨時に道路冠水が生じたが、3年程前の工事後は当該事象は見られないとのこと。	

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）： 令和5年8月17日新築
		経 過 年 数： 約2年
		経済的残存耐用年数： 約22年
仕 様	構 造	木造2階建
	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、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 52.59㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 45.00㎡（ ” ） 延べ 97.59㎡（公簿数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等		居宅
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		◇建物所有者が居宅（空き家の状態）として利用し、占有している。
特 記 事 項		(a) 2階リビングルームと階段との間に、転落等防止用に設けられていたと思われる柵の跡が残されている。 (b) 1階には小部屋が多く、やや窮屈な感じを受ける。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地～宅地）

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	126,000	0.96	99.91	1.00	12,090,000
2	126,000	0.96	0.09	1.00	10,000

※試算表における試算結果である総額(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（公示価格等からの規準）

基準地：川口－17

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 122,000\text{円/㎡} & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = & 126,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 ： 公示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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 基準地の所在する地域は、対象地域とほぼ同等である。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～間口と奥行きのバランス

ウ 地 積 ： 登記上の数量を採用した。

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（土地～雑種地）

目的土地の価格を、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	共有持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	126,000	0.05	6.60	1 / 17	2,000

イ 個 別 格 差 ： ゴミの集積場としての性格を考慮して、上記のとおり査定した。

ウ 地 積 ： 公簿数量を妥当なものとして採用した。

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	160,000	97.59	0.82	12,800,000

ウ 物件 4 現価率：経過年数 2年、経済的残存耐用年数22年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$(計算式) \frac{\frac{(経済的残存耐用年数)}{22}}{2 + \frac{(経過年数)}{22}} \times (1 - 0.10) = 0.82$$

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	12,090,000	0.6	法 定 地 上 権	7,250,000
2	10,000	0.6	法 定 地 上 権	6,000
合 計 額				7,256,000

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 イ (円)	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	(12,090,000－	7,250,000)		1.0	0.7	3,390,000
2	(10,000－	6,000)		1.0	0.7	3,000
4	(12,800,000＋	7,256,000)	1.0	1.0	0.7	14,040,000
3	2,000			1.0	0.7	1,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						17,434,000

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

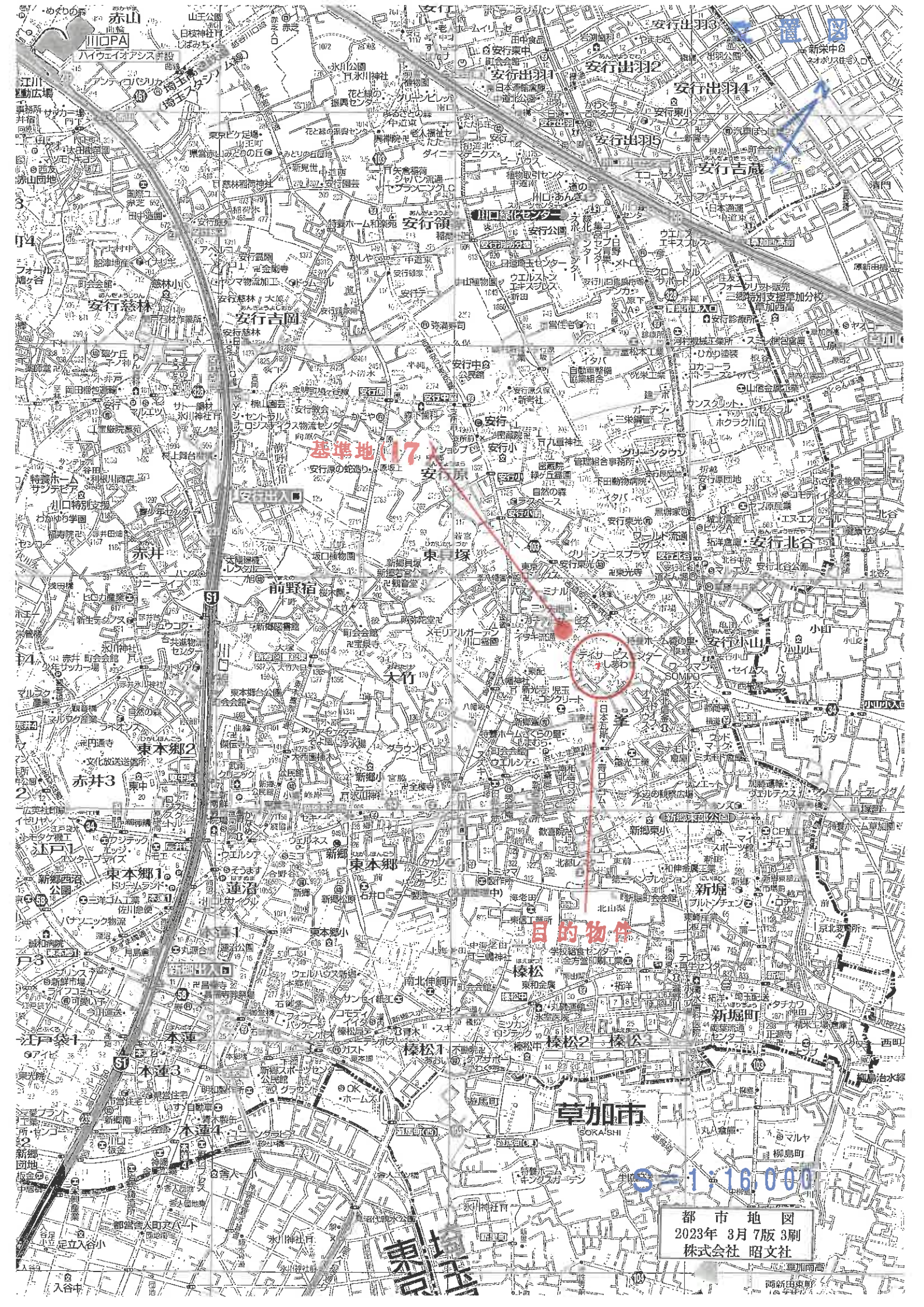
基準地価格（川口－17）

所	在	川口市大字峯字後1502番 3
価	格	122,000円／㎡
位	置	J R 京浜東北線「川口」駅約 6.9km（道路距離）
価	時	令和 6 年 7 月 1 日
地	点	
供	積	126㎡
給	設	水道、ガス、下水
処	施	
理	設	
施	設	
設	設	
接	街	北 4m市道
面	路	
用	等	第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%）
途		
指		
定		
等		
地	域	の
概	要	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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

以 上



基準地(17)

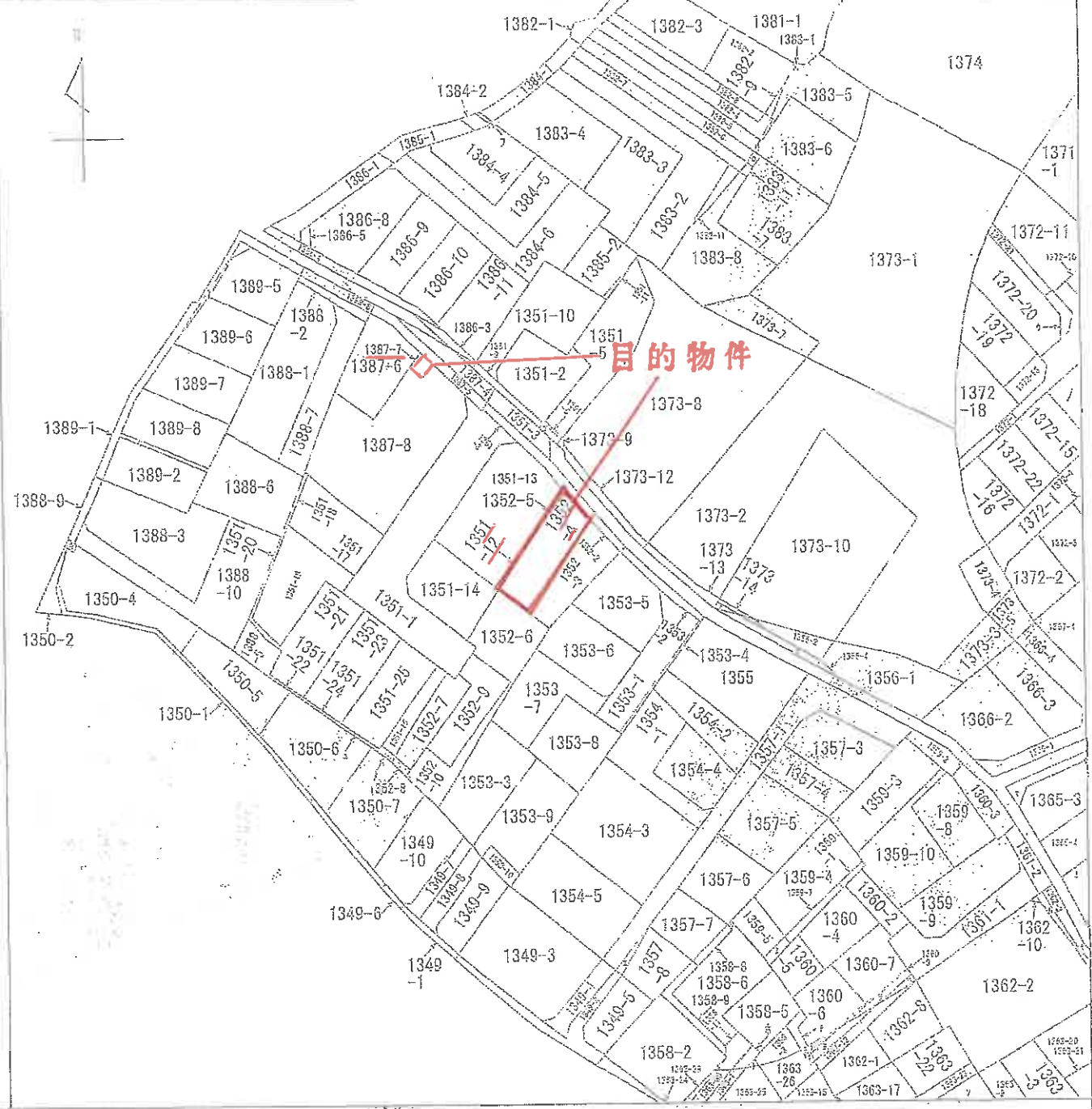
目的物件

草加市

S=1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社

東上線



(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した図面です。



請求部	所在	川口市大字峯字後				地番	1352番4	
出力縮	1/600	精度区	座標記号	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)			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。

(さいたま方法務局川口出張所管轄)

令和7年4月7日

東京方法務局台東出張所

登記官

請求番号 52-1

(1/2)

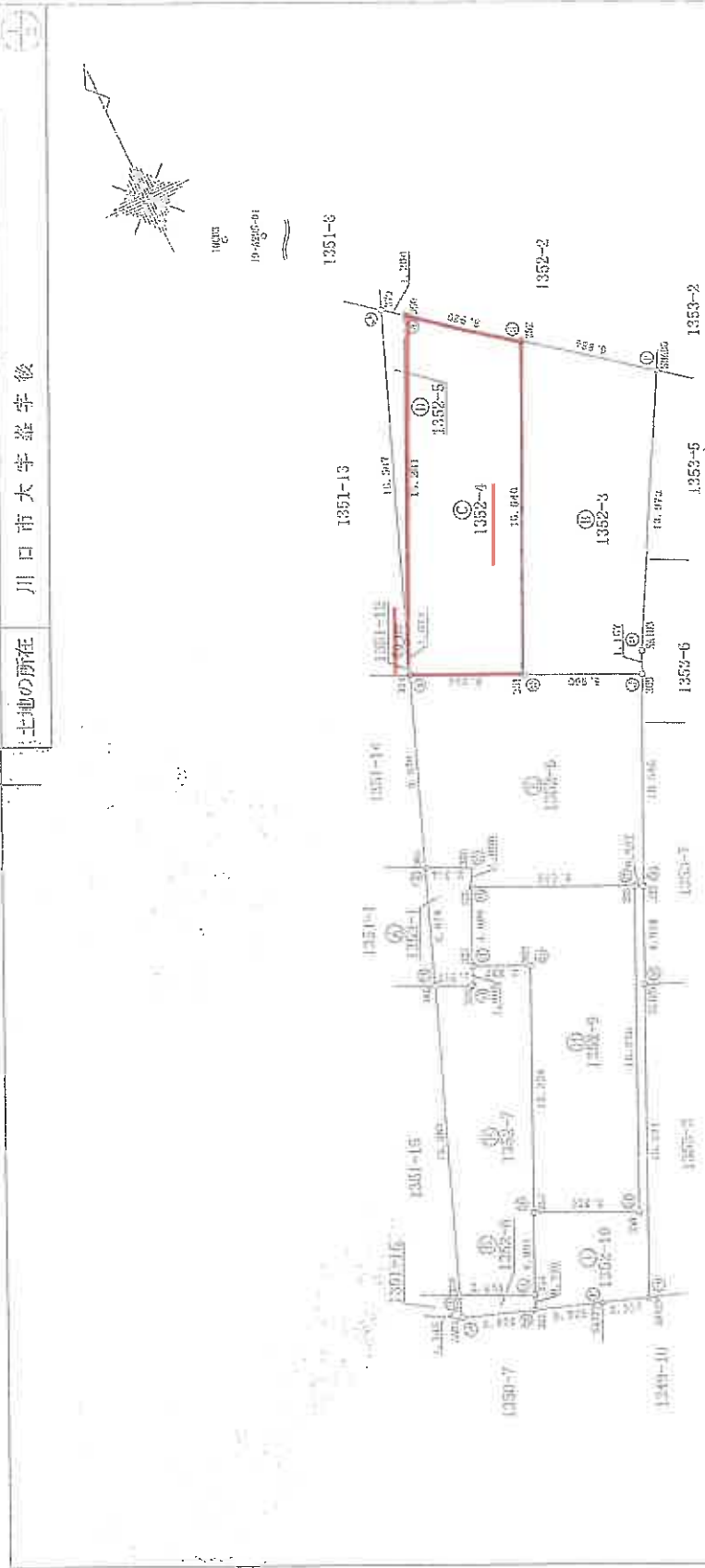
A3をA4に縮小コピー

テ 1361-6
リ 1361-7
ム 1362-11
ニ 1362-6
ミ 1362-7
ヤ 1362-9
メ 1363-11
ノ 1363-18
ミ 1363-27
ニ 1363-23
ム 1364-5
ム 1364-6
フ 1372-12
ノ 1372-14
ヤ 1356-3
メ 1373-11
ノ 1363-5
ミ 1363-1
ミ 1365-2
フ 1364-3
ミ 1351-7
コ 1357-2
エ 1387-3
チ 1389-3
ア 1369-4
ギ 1350-3
ニ 1351-26
ノ 1351-16

2020年11月25日

地籍測量図

地番	1352-1, 1352-3~10
土地の所在	川口市大字並字後



20-4690-04

20-4690-02

測量地番	1352-1, 1352-3~10
測量地番	1352-1, 1352-3~10
測量地番	1352-1, 1352-3~10
測量地番	1352-1, 1352-3~10

凡例	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
①	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
②	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
③	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
④	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
⑤	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
⑥	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
⑦	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
⑧	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
⑨	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別
⑩	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別	境界線の区別

申請人

縮尺 1/250

作成者

2020年11月14日

平成28年11月11日 11:28

植木の標高

測点名	X座標	Y座標	植木種
10C3	-18553.604	-5570.988	植木種不明
19-A225-01	-18554.253	-5569.065	104級アサキ
20-A030-03	-18500.180	-5473.988	114級アサキ
20-A030-04	-18392.602	-5404.636	114級アサキ

座標求積表

測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
305	-18407.974	-5537.375	-4.661	25763.094875
308	-18412.610	-5533.485	-6.433	35571.172005
324	-18414.407	-5527.741	0.113	-654.634723
327	-18413.497	-5527.325	4.548	-65128.274100
328	-18409.889	-5525.680	4.548	-65139.701680
335	-18408.949	-5525.344	1.985	-10415.094960
			倍面積	25.576427
			面積	12.7882135
			地積	12.78 m ²

測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
329	-18286.226	-5511.945	-10.954	60277.845530
331	-18401.308	-5518.857	-17.397	97069.313929
309	-18403.823	-5513.501	-1.304	7685.320394
3103	-18402.702	-5513.014	13.403	-73924.004725
31625	-18390.414	-5503.472	16.526	-94099.972795
			倍面積	200.002329
			面積	100.0011645
			地積	100.00 m ²

地積測量図

1352-1
1352-3~10
川口市大字星字後
土地の所在

測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
352	-18306.236	-5511.915	18.730	-103238.720550
350	-18382.638	-5516.653	-11.203	51820.702864
353	-18397.444	-5523.431	-18.274	90940.633144
354	-18399.012	-5524.018	-2.994	21076.246322
351	-18401.383	-5518.367	12.776	-70509.044792
			倍面積	199.234048
			面積	99.6170240
			地積	99.61 m ²

測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
350	-18382.638	-5516.653	18.534	-85695.765372
379	-18381.910	-5517.073	-14.288	81602.776073
383	-18397.444	-5523.431	-0.723	4021.057763
			倍面積	19.070474
			面積	9.5352370
			地積	9.53 m ²

測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
384	-18390.012	-5524.018	-6.606	35491.663808
385	-18407.974	-5527.375	-9.937	54925.525575
325	-18408.949	-5525.244	-1.885	10415.083840
326	-18409.853	-5525.650	-4.274	23616.676640
355	-18412.222	-5518.366	-3.550	15589.986300
323	-18413.400	-5517.880	9.400	-31808.350600
309	-18403.823	-5513.501	12.017	-10688.065541
351	-18401.383	-5518.367	4.811	-84551.289137
			倍面積	231.245095
			面積	115.6225475
			地積	115.62 m ²

作成者

申請人

縮尺

1/

各階平面図

宗屋番号 1352番4

建物図面

建物の所在 川口市大字岩倉年後1352番地4

1階

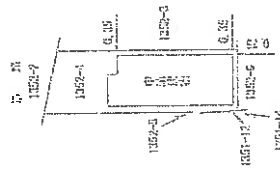


求積表	
2.325 × 0.000 =	2.632300
4.725 × 10.075 =	49.000075
計	52.500375
床面積	52.50m ²

2階



求積表	
4.725 × 0.325 =	0.0033625
1.000 × 3.150 =	3.150000
計	3.1533625
床面積	3.15m ²



出 産 年

縮尺 1/250

伸 縮 入

縮尺

1/500