

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12月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月14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 8年 1月28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 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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	252,130,000 201,704,000	一括	50,426,000	1,657,320	461,585
1	49,720,000				
2	70,270,000				
3	52,230,000				
4	79,910,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市原町
地 番 63番1
地 目 宅地
地 積 541.51平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市原町 63番地1
家屋 番号 63番1
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建
床 面 積 348.91平方メートル
(現況)
床 面 積 約362.45平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市原町
地 番 62番1
地 目 宅地
地 積 560.16平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 川口市原町 62番地1、63番地1
家屋 番号 62番1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 143.96平方メートル
2階 70.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約24.80平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約4.86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約7.29平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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】

工場部分を債務者新関機械株式会社が占有し、事務所部分を債務者新関機械株式会社及び同新関鑄工株式会社が占有している。同人らの占有権原はいずれも使用借権と認められる。

【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

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 川口市原町

地 番 63番1

地 目 宅地

地 積 541.51平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川口市原町 63番地1

家屋 番号 63番1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建

床 面 積 348.91平方メートル

(現況)

床 面 積 約362.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市原町

地 番 62番1

地 目 宅地

地 積 560.16平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市原町 62番地1、63番地1

家屋 番号 62番1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 143.96 平方メートル
2 階 70.52 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約 24.80 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約 4.86 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約 7.29 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第15号
令和7年3月3日受理
令和7年4月16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 川口市原町
 地 番 63番1
 地 目 宅地
 地 積 541.51平方メートル
 共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1

2 所 在 川口市原町 63番地1
 家屋 番号 63番1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建
 床 面 積 348.91平方メートル
 所有者 **A**

3 所 在 川口市原町
 地 番 62番1
 地 目 宅地
 地 積 560.16平方メートル
 所有者 **A**

4 所 在 川口市原町 62番地1、63番地1
 家屋 番号 62番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建

(11枚目)



物 件 目 録

床 面 積 1階 143.96平方メートル
 2階 70.52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	埼玉県川口市原町11番5号(物件1)、11番7号(物件3)
土地	物件1、3
現況地目	■宅地(物件1、3) □雑種地(物件) □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AB □その他の者 上記の者のうちAが物件1土地上に物件2建物、物件1及び3土地上に物件4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3土地の南西角辺りに祠がある。 2 物件2、4建物の間にブロック塀がある(設置箇所は物件1、3土地の境界上ではない。) 3 目的土地に接する飯塚三丁目地番198番2の土地は、公道と一体となって公衆用道路となっている(川口市所有名義、登記上地目は水路敷)。
建物	物件2
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:約362.45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 ■その他の者 上記の者が本建物を 工場・事務所 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	工場部分に備え付けた機械等については、「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)

不動産の表示		
住居表示		
土地		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 宅地(物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物	☐ 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		
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 種類: ①車庫・物置、②物置、③物置 ☒ ある { 構造: ①②③コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積: ①約24.8平方メートル、②約4.86平方メートル、③約7.29平方メートル	
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	2階トイレ前廊下の天井に雨漏りのあと(シミ)がある。	
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

(3枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 工場部分	☐ 全部 ☒ 事務所部分
占有者		☒ 債務者新関機械株式会社 ☐	☒ 債務者新関機械株式会社、債務者新関鑄工株式会社 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ B(物件1共有者兼債務者新関鑄工株式会社代表者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ B(物件1共有者兼債務者新関鑄工株式会社代表者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和48年ころ	昭和48年ころ
最初の契約等	契約日	昭和48年ころ	昭和48年ころ
	期間	昭和48年ころから ☒ 期間の定めなし	昭和48年ころから ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成・令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	平成・令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金 円 ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(4枚目)

そ の 他 の 事 項

1 工場部分に備え付けた機械等

種類別明細書(増額資産・全資産用)(令和4年度)及び現地の状況から、新関機械株式会社所有のものとして以下の物件を認めた。

(1) 構築物

- ・キューピクル(数量1)
- ・グレーン(数量1)

(2) 機械・装置

- ・フライス(数量1)
- ・プローチ(数量1)
- ・クレーン(数量2)
- ・タクジョウボールパン(数量1)
- ・マシニングセンター(数量1)
- ・CNC立旋盤一式(数量1)

(3) 工具器具、備品

- ・測定工具(数量1)
- ・切削工具(数量1)
- ・工場水銀灯(数量1)
- ・工場エアコン(数量1)

(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
■ B	1 物件4建物は、母が私を含む家族と居宅として使用しています。 2 物件1土地と物件3土地とが長方形になっておらず、物件1が三角にはみ出すような形になっている経緯は知りません。まだ私が子供の頃に私の父が交換により取得したと聞いていますが、取得時にはすでに現在の形状だったはずです。 3 物件2建物のうち工場部分は新関機械株式会社が、事務所部分新関機械株式会社と新関鑄工株式会社が無償で借りて使用しています。契約書も作成していないと思います。物件2建物が登記情報と床面積が異なるとのことですが、経緯等は分かりません。 4 物件2建物の敷地部分に土壌汚染等はないと思います。道を隔てた向いのマンション敷地も従前、鑄物工場として使用していたものを売却したのですが、その際に汚染は見つかりませんでした。 5 物件4建物の2階トイレ前廊下天井に雨漏りのあとがあります。屋根の形状の影響でそのようになったようです。 6 目的物件は一括でマンション用地として売却すべく準備しています。物件2建物の工場部分に機械があり、一般的にはこれらの機械の処分に多額の費用を要しますが、川口には比較的安価に処分してくれる業者があります。

(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、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2～4の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
(6枚目)

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4日(火) 10:00-10:05	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年3月4日(火) 12:30-12:40	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7日(月) 13:20-14:30	物件所在地	所有者A 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4月14日(月) 11:25-11:30	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書等取得

(特記事項)

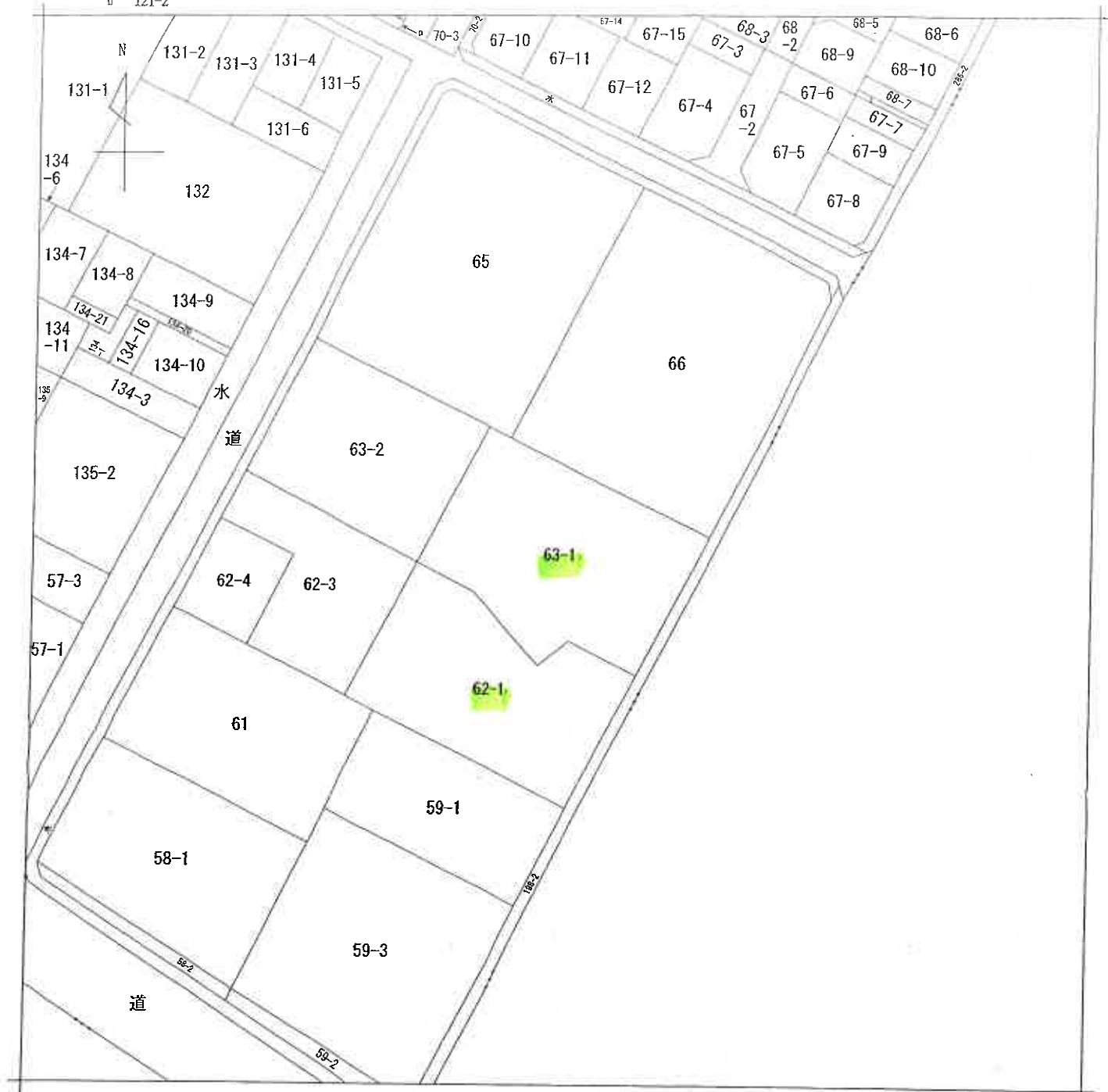
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

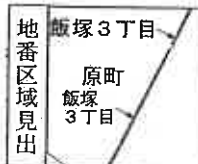
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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。



請求部	所在	川口市原町				地番	63番1			
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。

(さいたま地方支務局川口出張所管轄)

令和7年1月30日
東京法務局

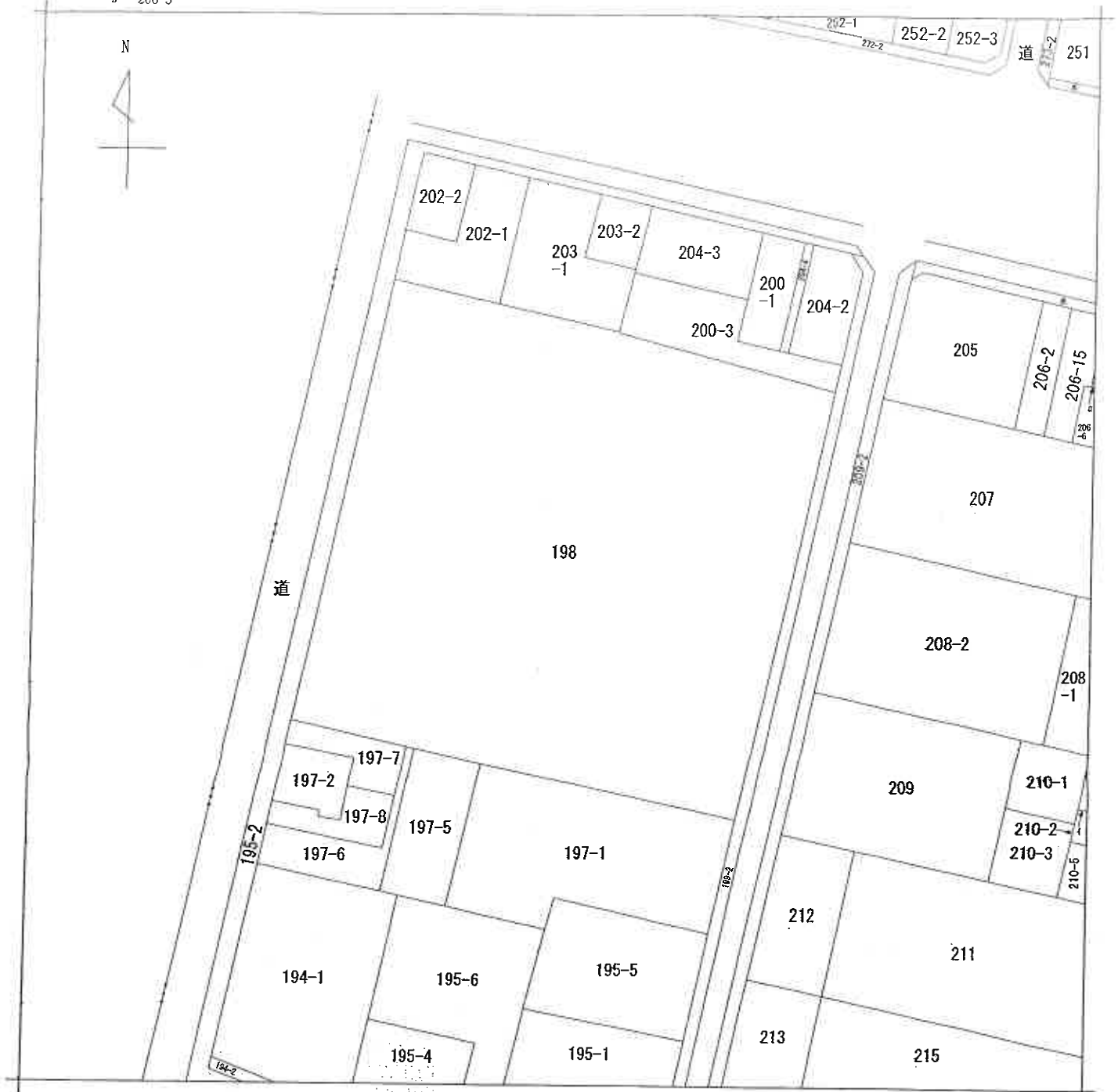
地図整理番号：M83874

登記官

(1/1)

(8枚目)

A3判をA4判に縮小



(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	川口市飯塚三丁目				地番	198番			
出力縮	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。

令和7年4月14日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和42年10月13日

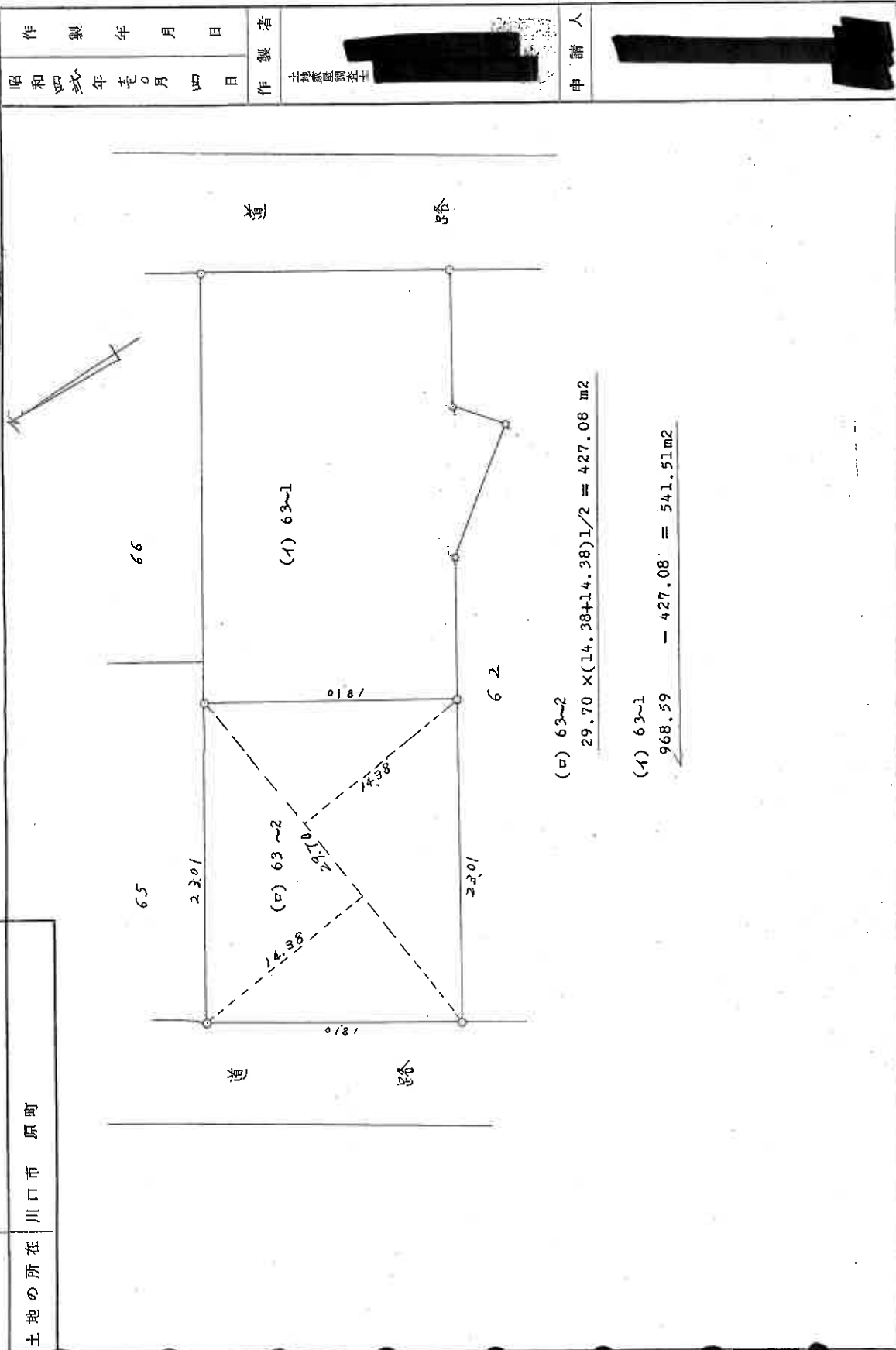
前 63 0641439

地 番 63~1 63~2

土地の所在 川口市 原町

地 積 測 量 図

昭和42年10月13日



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/500 m²

地図整理番号：H3875

A3判をA4判に縮小

前 62. 0641487

地番 62~1 62~3

土地の所在

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1月30日 東京法務局

令和7年1月30日

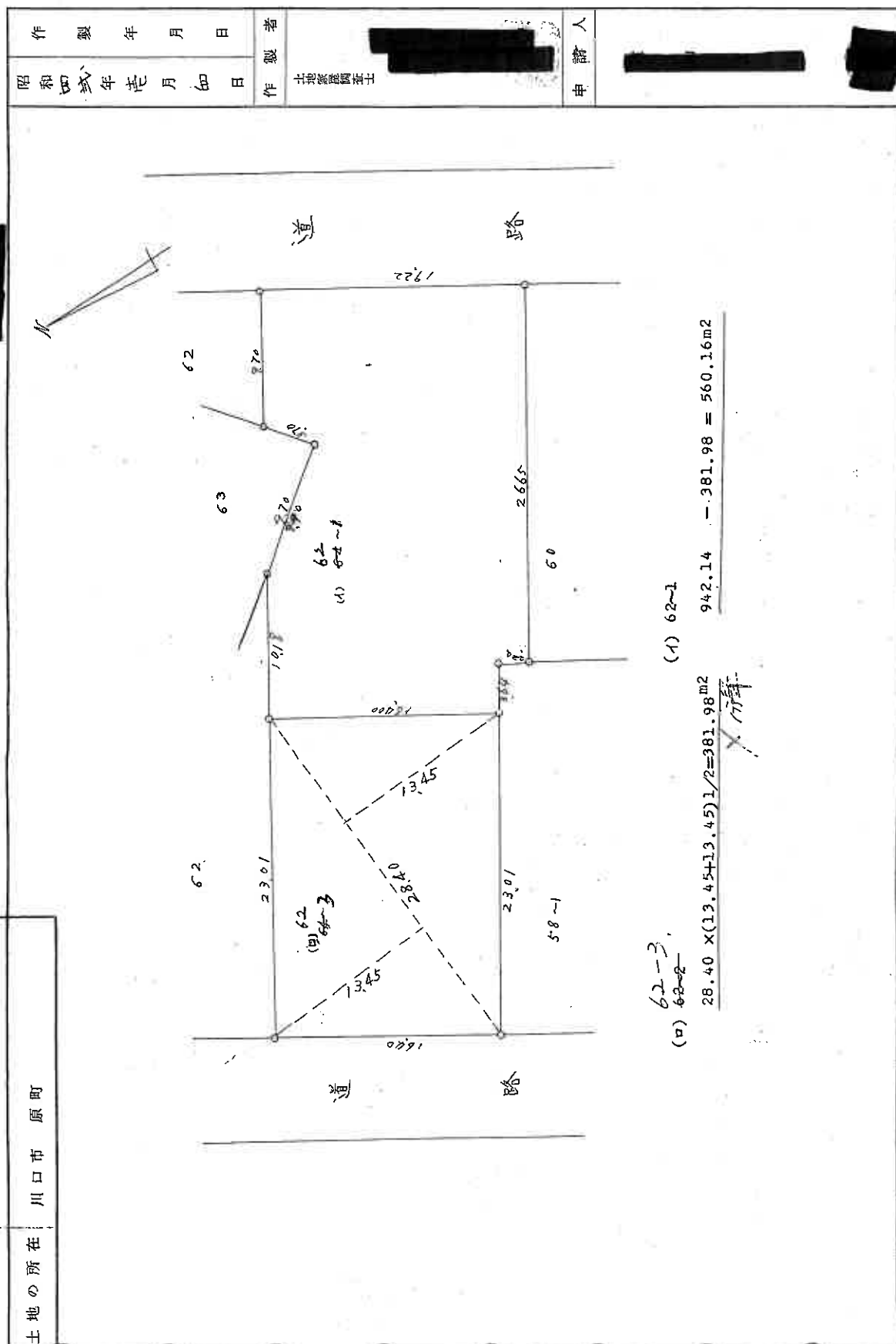
東京法務局

强记音

(11枚目)

箱	尺	130m
---	---	------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)



地圖整理番号: M83876

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1月30日 東京法務局

2008년 10월 10일

A3判をA4判に縮小

[illegible]

登記年月日：平成16年7月13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。
(さいたま地方広務局川口出張所管理)

令和7年1月30日 東京法務局

登記官

(13枚目)

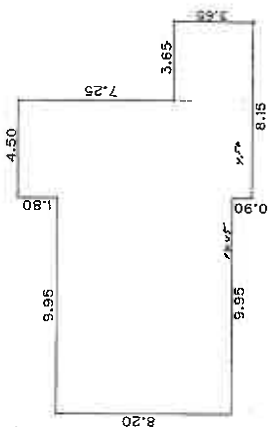
0236900 各階平面図

416-7,13 建物各階平面図

家屋番号 62-1

建物の所在 川口市原町62番地1 63番地1

1階

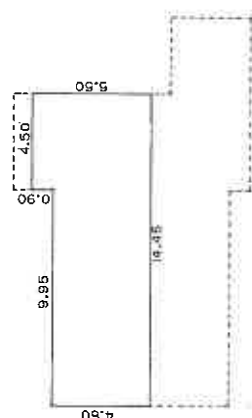


床面積

$14.45 \times 8.20 = 118.49$
 $3.65 \times 3.65 = 13.3225$
 $4.50 \times 1.80 = 8.10$
 $4.50 \times 0.90 = 4.05$

計 143.9625
143.96㎡

2階



床面積

$14.45 \times 4.60 = 66.47$
 $4.50 \times 0.90 = 4.05$

計 70.52
70.52㎡



作製者 土地調査士 家屋

16年7月9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

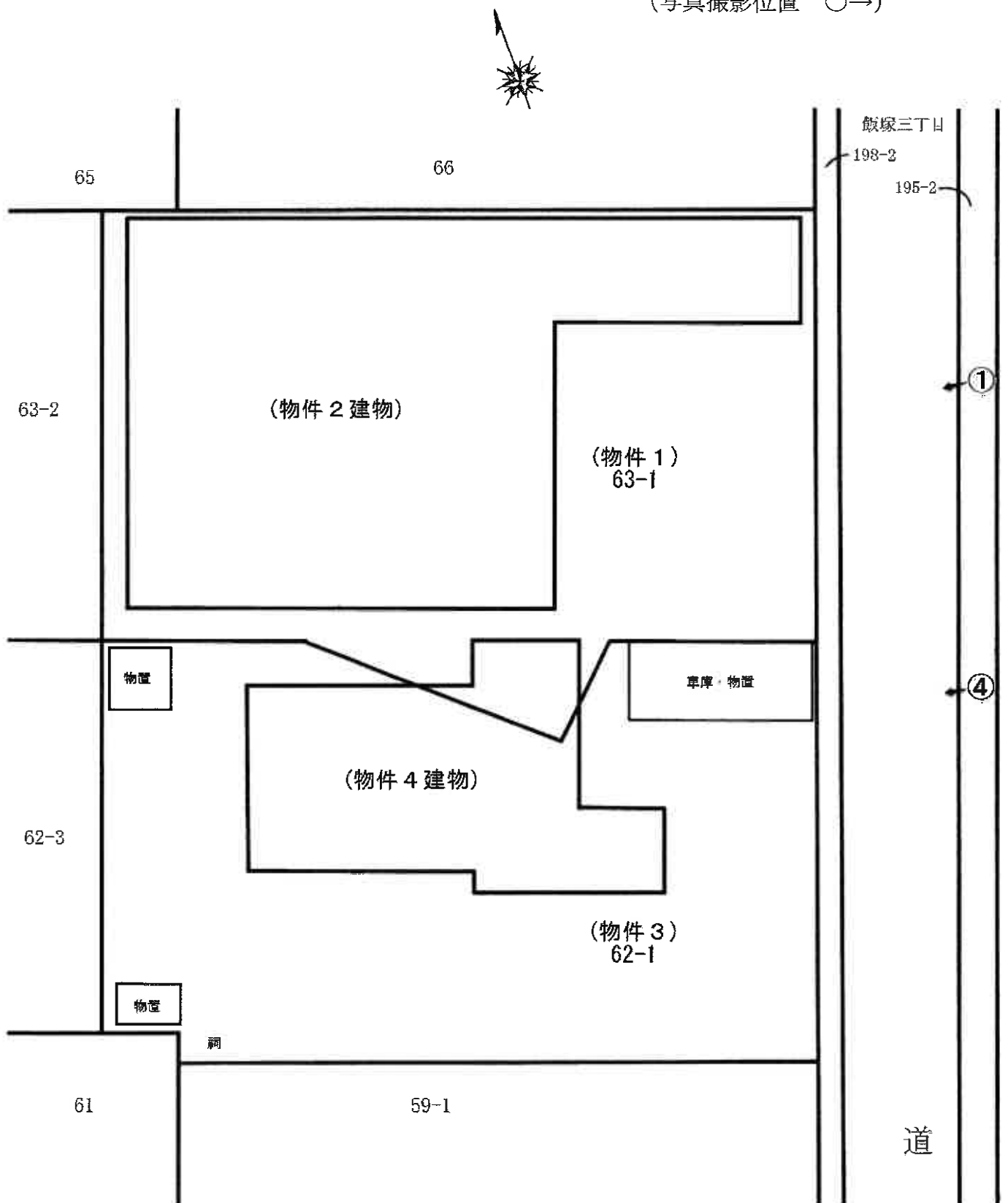
縮尺 1/500

地図整理番号：M83872

A3判をA4判に縮小

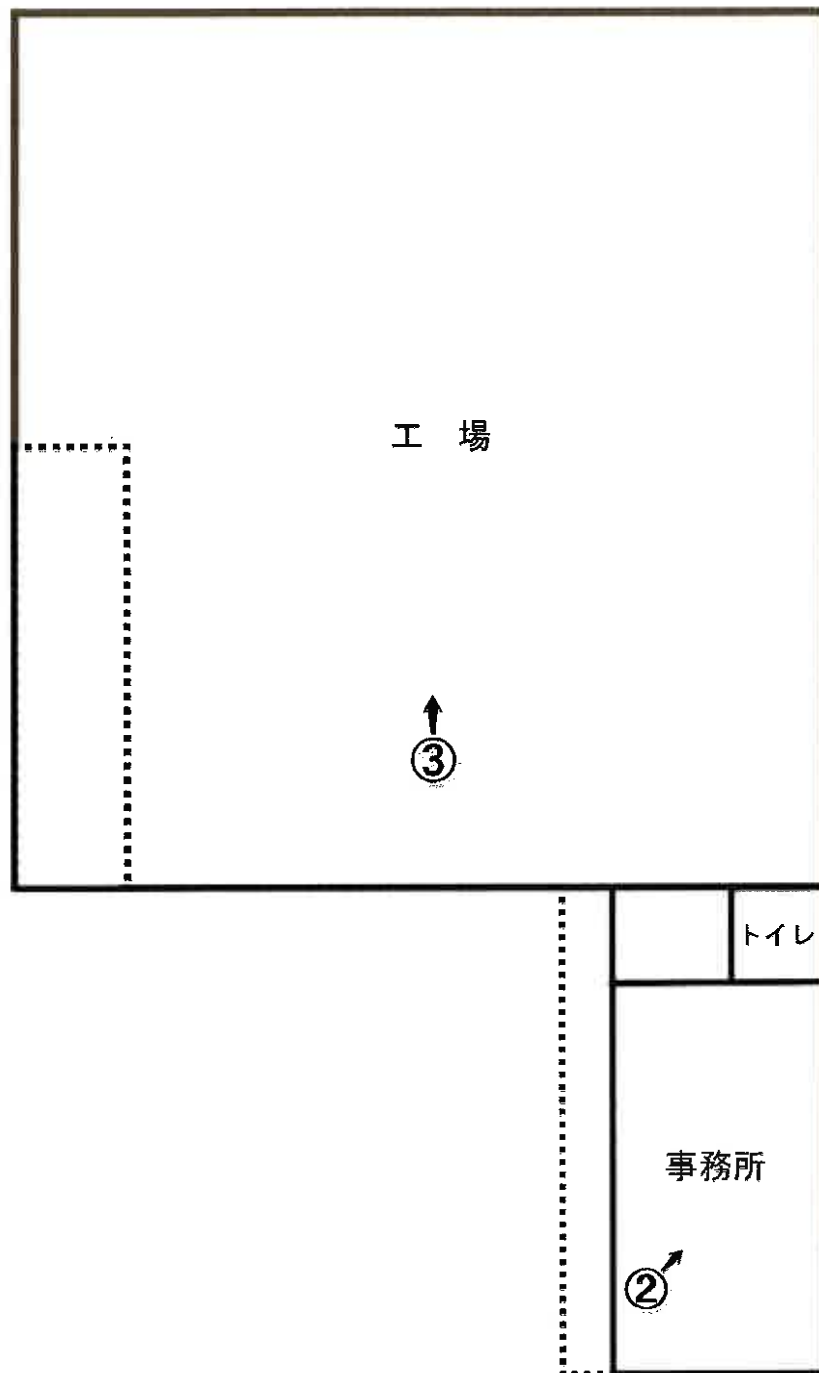
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



建物見取図（物件２）

（写真撮影位置 ○→）



※ 点線は公簿上の形状

（１５の１枚目）

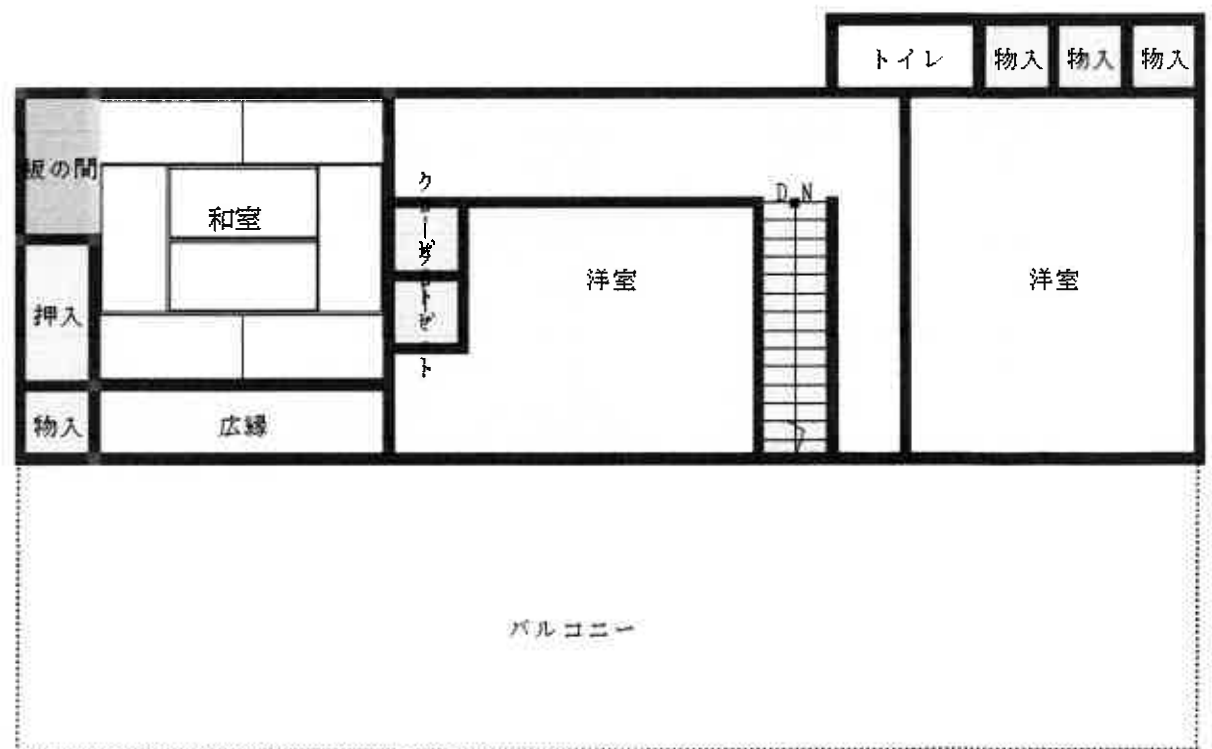
建物見取図（物件４）

（写真撮影位置 ○→）

1 階



2 階

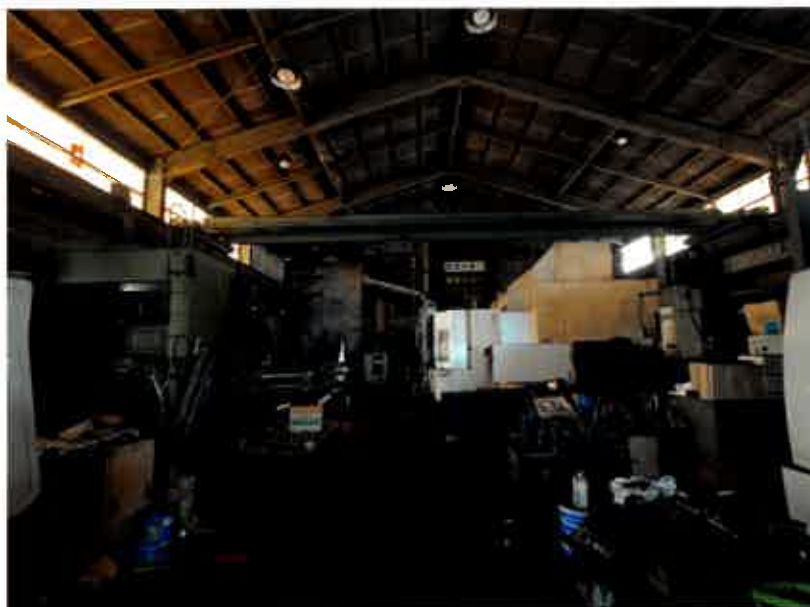




①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 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 川口市原町

地 番 63 番 1

地 目 宅地

地 積 541.51 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1

共有者 **B** 持分 2 分の 1

2 所 在 川口市原町 63 番地 1

家屋 番号 63 番 1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建

床 面 積 348.91 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 川口市原町

地 番 62 番 1

地 目 宅地

地 積 560.16 平方メートル

所有者 **A**

4 所 在 川口市原町 62 番地 1、63 番地 1

家屋 番号 62 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 143.96平方メートル
 2階 70.52平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 5 2, 1 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4 9, 7 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7 0, 2 7 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 5 2, 2 3 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 7 9, 9 1 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1・3の内訳価格は物件2・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2・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 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	
2・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2：約362.45㎡
特 記 事 項			
一	物件3土地には、物件4建物の附属建物と認められる未登記建物3棟が存する。附属建物の概要は次のとおりである。 附属建物〈1〉 構 造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積：約24.80㎡ 種類：車庫・物置 建築年月日：不詳 附属建物〈2〉 構 造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積：約4.86㎡ 種類：物置 建築年月日：不詳 附属建物〈3〉 構 造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積：約7.29㎡ 種類：物置 建築年月日：不詳		
二	本件土地（物件1・3）上には、物件2建物、物件4建物及び上記附属建物3棟が存する。土地利用権等価格を控除・加算するため、各建物の土地利用権の及ぶ範囲を、各土地の接面道路との位置関係、各建物の配棟状況等を総合的に勘案し、以下のとおり査定した。 ＜物件2建物の敷地＞ 物件1土地（541.51㎡）から、物件1土地の三角形の凸部分（約18㎡と査定し、物件1－②とする）を控除した範囲。 よって、541.51㎡－約18㎡＝約523.51㎡（物件1－①とする）と査定した。 ＜物件4建物の敷地＞ 物件3土地（560.16㎡）に、物件1－②を加算した範囲。 よって、560.16㎡＋約18㎡＝約578.16㎡と査定した。		

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・3）

位 置 ・ 交 通	J R京浜東北線「川口」駅の南西方約900m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、マンション、アパート、工場、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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 特別工業地区
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,101.67㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約8.2m市道（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2・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3土地の南西角辺りに祠がある。 ②Bによれば、土壤汚染対策法等上の有害物質等の使用履歴はないこと、以前に鋳物工場として本件土地と同様の操業をしていた東側隣地を売却した際に土壤汚染調査を行ったが、汚染は見つからなかったとのことであるが、汚染リスクは存在し、汚染の有無は不明であるため、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：昭和47年11月30日新築 経 過 年 数：約52年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
仕 様	構 造：鉄骨・木造 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 外 壁：ALC板、その他 内 壁：化粧合板、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：クッションフロアー、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	債務者である使用借法人2社が事務所部分を、内1社の使用借法人が工場部分をそれぞれ利用している。
特 記 事 項	なし

2-2 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）：昭和46年不詳新築 経 過 年 数：約54年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付け、その他 内 壁：化粧合板、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	2階トイレ前廊下の天井に雨漏りのあと（シミ）がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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
1-①	370,000	1.00	523.51	0.90	174,330,000
1-②	370,000	1.00	18.00	0.90	5,990,000
3	370,000	1.00	560.16	0.90	186,530,000

※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-81

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $446,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/117 \approx 370,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：特になし

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（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
2	98,000	362.45	0.03	1,070,000
4	150,000	214.48	0.03	970,000
	附属建物〈1〉 52,000	24.80	0.03	40,000
	附属建物〈2〉 50,000	4.86	0.03	10,000
	附属建物〈3〉 50,000	7.29	0.03	10,000
	合計			1,030,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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
1-①	174,330,000	0.60	法定地上権	104,600,000
1-②	5,990,000	0.20	場所的利益	1,200,000
3	186,530,000	0.60	法定地上権	111,920,000

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
1-①	174,330,000	-104,600,000		0.95	0.7	46,370,000
1-②	5,990,000	-1,200,000		1.0	0.7	3,350,000
3	186,530,000	-111,920,000		1.0	0.7	52,230,000
2	1,070,000	+104,600,000	1.0	0.95	0.7	70,270,000
4	1,030,000	+113,120,000	1.0	1.0	0.7	79,910,000
一括価格 (合計)						252,130,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壤汚染リスクがあることを考慮した。

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-81）
所 在：川口市飯塚3丁目278番1「飯塚3-9-7」
価 格：446,000円/㎡
位 置：JR京浜東北線「川口」駅約800m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：323㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：東8.2m市道
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、マンション、工場が混在する住宅地域

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

位置図

1 : 10,000

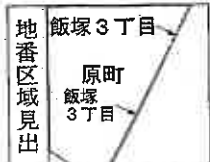
公示地

物件所在地

イ 68-8 ハ 128-3
ロ 121-2



(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	川口市原町				地番	63番1		
出力縮	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。

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

地図整理番号: M83874

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和42年10月13日

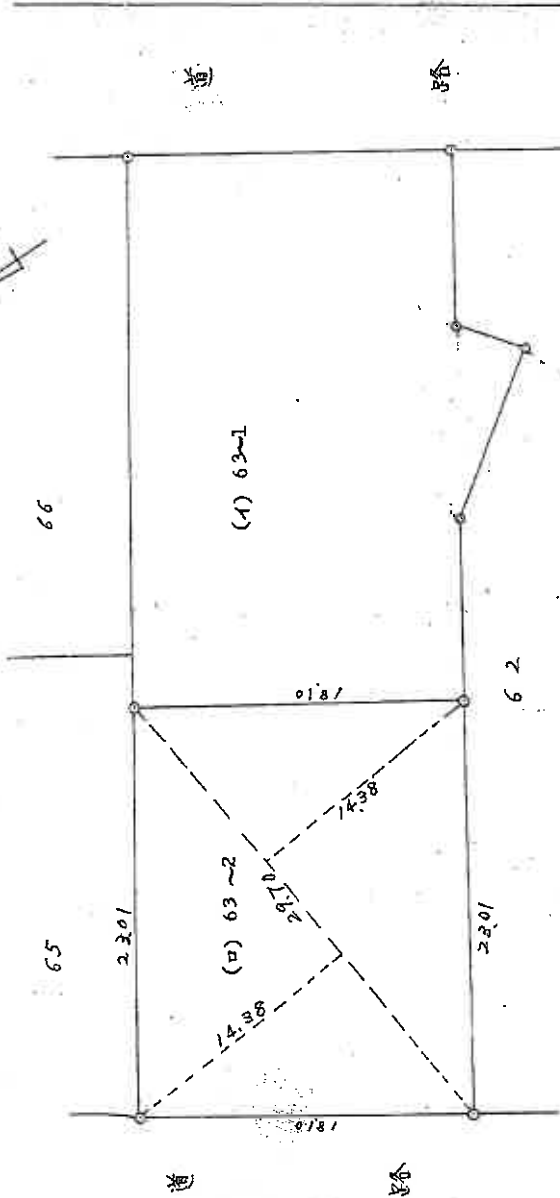
前 63 0641439

地 番	63~1	63~2
土地の所在	川口市 原町	

地 積 測 量 図

昭和42.10.13

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和42年10月13日		



(口) 63~2
 $29.70 \times (14.38 + 14.38) / 2 = 427.08 \text{ m}^2$

(イ) 63~1
 $968.59 - 427.08 = 541.51 \text{ m}^2$

(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

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。
 (さいたま地方公務局川口出張所管轄)
 令和7年1月30日 東京法務局 登記官

登記年月日：昭和42年10月13日

42. 0641487

番 62~1 62~2

土地の所在

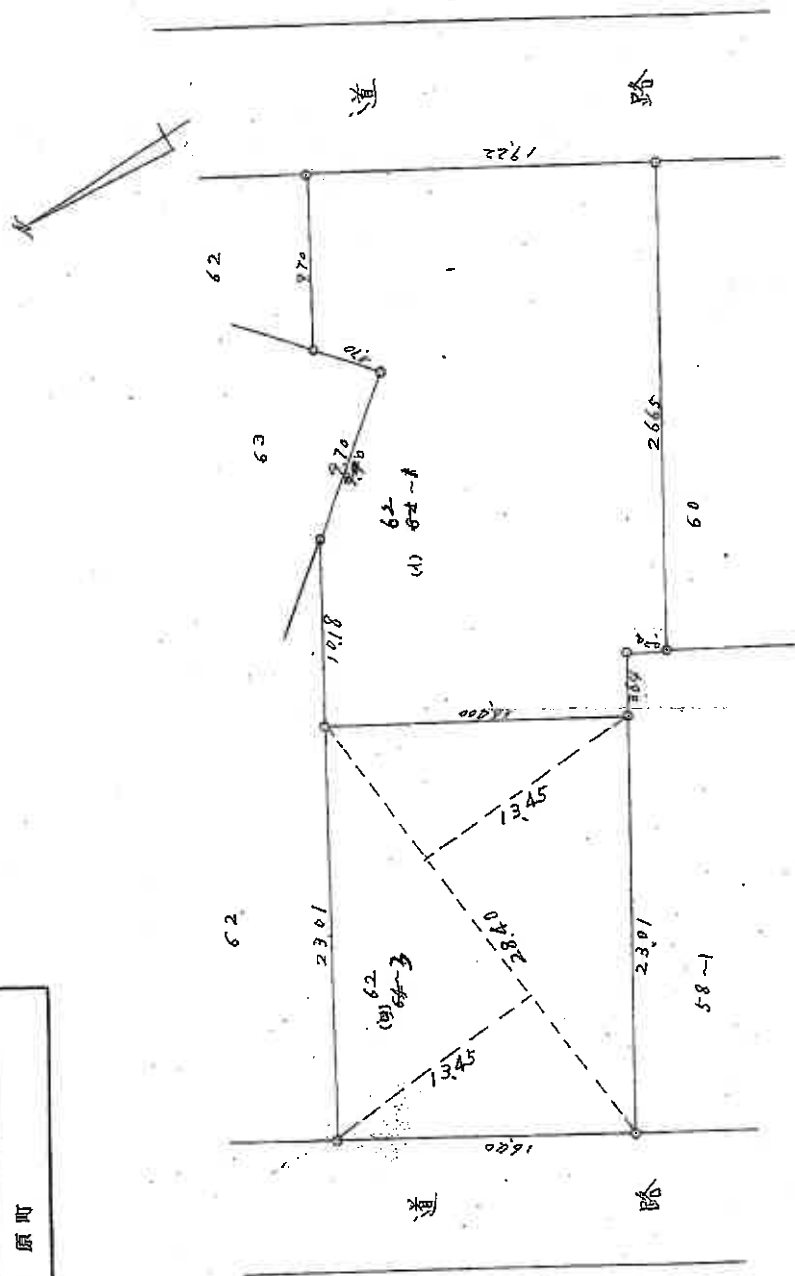
地積測量區

42.10.13

作製年 月 日

作者製

人 證 申



(1) 62~1

62-3

(v) ~~6202~~

$$28,40 \times (13,45 + 13,45) \frac{1}{2} = 381,98 \text{ m}^2$$
$$942.14 - .381.98 = 560.16m^2$$

✓ 1997

縮尺 1:3000

(埼玉土地家屋調査士会紙用)

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。

(といたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

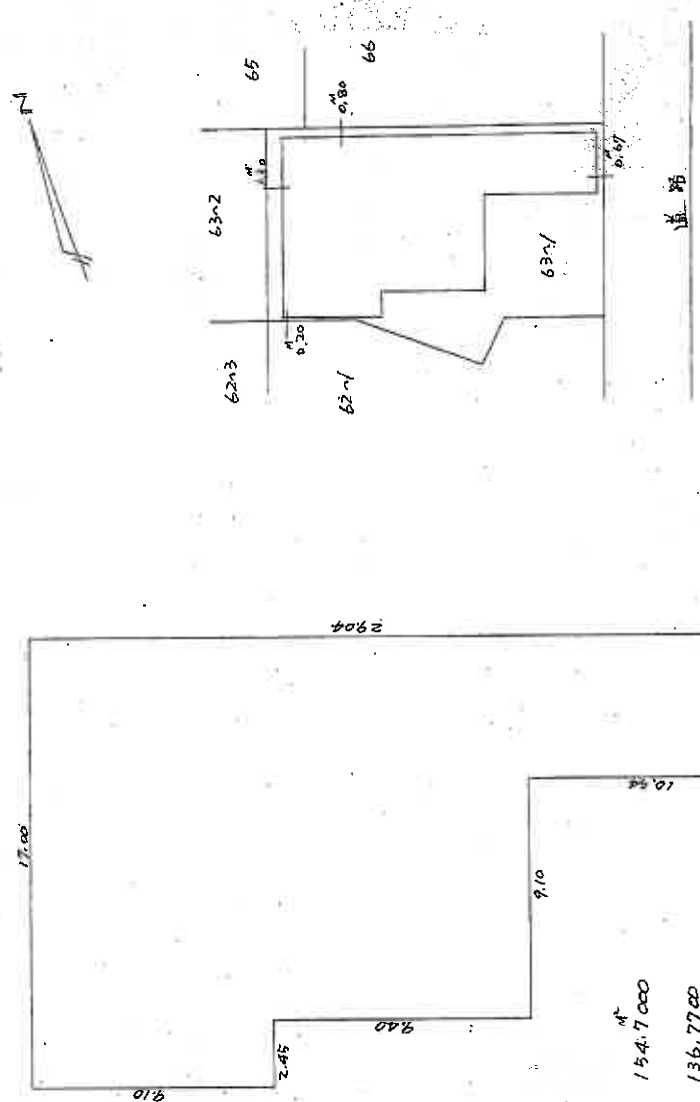
雜品

登記年月日：昭和48年7月5日

0236903

建物階平面図

48.7.5

家屋番号	63番1	作製年月日	昭和48年6月28日	作製者		申請人		縮尺	1/500	
建物の所在	川口市原町 63番地1	 29.04 17.00 9.10 2.45 9.40 9.10 5.45 63-1 63-2 63-3 65 66 65 63-1 63-2 63-3 道路							縮尺	1/200
									字面積	
		$17.00 \times 9.10 = 154.7000$		$9.10 \times 9.40 = 85.5400$		$5.45 \times 10.54 = 57.4430$				
						$154.7000 + 85.5400 + 57.4430 = 297.6830$				

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1月30日 東京法務局

登記官

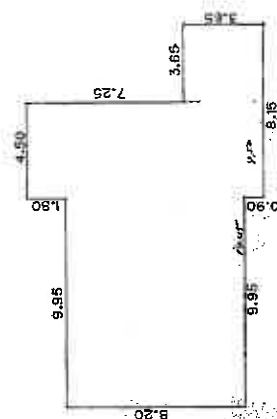
规划图整理番号: M83872

建名 物 平 面 圖

川口市原町62番地1 63番地1

建物の所在

證



床面積

$$14.45 \times 8.20 = 118.49$$

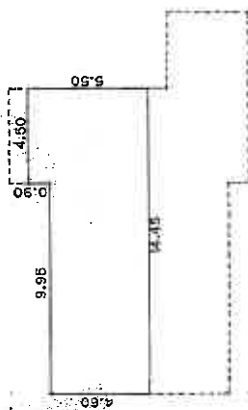
$$3.65 \times 3.65 = 13.3225$$

$$4.50 \times 1.80 = 8.10$$

$$4.50 \times 0.90 = 4.05$$

計	143.9625
	143.96m ²

臨之



床面積

$$14.45 \times 4.60 = 66.47$$

$$4.50 \times 0.90 = 4.05$$

計.....70.52.
70.52m²

作者

2016年7月9日作製)

人請中

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 1/500

(埼玉地家屋調査士会紙)