

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「口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 8年 2月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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	8,290,000 6,632,000	一括	1,658,000	73,449	19,051
1	100,000				
2	2,380,000				
3	5,810,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字東本郷字大塚

地 番 1699番1

地 目 公衆用道路

地 積 93平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 川口市大字東本郷字大塚

地 番 1699番7

地 目 宅地

地 積 101.98平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字東本郷字大塚 1699番地7

家屋 番号 1699番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 48.19平方メートル
2階 49.00平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 川口市大字東本郷字大塚

地 番 1 6 9 9 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 9 3 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 川口市大字東本郷字大塚

地 番 1 6 9 9 番 7

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 9 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字東本郷字大塚 1 6 9 9 番地 7

家屋 番号 1 6 9 9 番 7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1 階 4 8 . 1 9 平方メートル

2 階 4 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A



令和7年(々)第220号
令和7年10月7日受理
令和7年10月28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 | 川口市大字東本郷字大塚 |
| | 地 | 番 | 1 6 9 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 9 3 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 4 分の 1 |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 川口市大字東本郷字大塚 |
| | 地 | 番 | 1 6 9 9 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 . 9 8 平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 川口市大字東本郷字大塚 1 6 9 9 番地 7 |
| | 家屋 | 番号 | 1 6 9 9 番 7 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 4 8 . 1 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 0 0 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
現況地目	■宅地(物件2) □雑種地(物件) ■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A □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	その他の事項のとおり
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() 上記の者が目的建物を 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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 裁判所 年()第 号 保管開始日 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

■物件1・2関係

- 1 物件2と隣接地の境界については、塀および道路の接面等により区分されており、おおむね明瞭である。
- 2 物件2には雑草等が繁茂するなど、維持管理は不良である。
- 3 物件1に接する地番1699-2は川口市の所有する公衆用道路（公簿上の地目も同様）である。

■物件3関係

- 1 目的建物はおおむね経年相応の状態であり、大きな不具合は確認されなかった。物件内には家財・生活用品等が散乱している。
- 2 1階洋室に天井からボルトで固定されたサンドバックが存在する。
- 3 2階に小屋裏収納が存在する（小屋裏収納天井高は約1.2m）。
- 4 階段付近の壁クロスの接合部分に隙間が確認された（写真⑩）
- 5 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている（写真⑫）。

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
■債務者兼所有者 A	1 目的建物には私が居住しています。 2 目的建物に大きな不具合はありません。 3 近隣との境界等のトラブルなどはありません。 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

- 1 目的物件の状況はおおむね公図、地積測量図、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、現況および関係人の陳述等から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

(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10月15日(水) 13:00-13:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年10月16日(木) 16:00-16:05	執務室	債務者兼所有者 A より電話にて聴取
令和7年10月23日(木) 11:15-11:45	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10月24日(金) 14:45-14:50	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(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10月23日 目的物件は不在で未施錠であったので, 立会人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った(なお, 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, 解錠技術者も同行した)。 ☐ 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)

大字東本郷

(写真撮影位置 ♂→)

A3判をA4判に縮小

請 求 部	所 在				川口市大字東本郷字大塚		地 番	1699番7				
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			

(7-1 枚目)



ラ 1704-13
ワ 1686-4
カ 1687-7
コ 1687-8
タ 1706-2
レ 1570-13
ソ 1570-19
ツ 1570-21
ネ 1570-23
ナ 1570-6
ラ 1570-7
ム 1582-3
ウ 1585-12
ノ 1585-13
オ 1585-4
ク 1585-6
ヤ 1587-13
イ 1701-3
ク 1574-3
フ 1572-3
コ 1579-24
エ 1585-17
テ 1585-16
ア 1585-14
サ 1570-34
キ 1570-8
ユ 1570-9
メ 1700-9
ミ 1700-4
シ 1581-19

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年2月8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。

(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)

令和7年8月6日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

1699-1,-5,-6,-7,-8

地番

川口市大字東本郷字大塚

土地の所在

三 斜 求 積 表

地番	(A)1699-1	高さ	倍面積
底辺	3.929	101.039554	
20.626	3.929	81.039554	
20.626	3.929	81.039554	
6.331	1.265	8.008715	
8.008	2.000	16.016000	
倍面積		186.103823	
面積		93.0519115	
地積		93.05	m ²

地番	(B)1699-5	高さ	倍面積
底辺	9.300	0.809	7.523700
13.415	7.257	97.486805	
13.415	7.257	97.486805	
倍面積		95.038335	
面積		200.109440	
地積		100.0547200	
地積		100.05	m ²

地番	(C)1699-6	高さ	倍面積
底辺	13.476	7.300	98.374800
13.476	6.324	85.222224	
7.572	2.361	17.877492	
倍面積		201.474516	
面積		100.7372580	
地積		100.73	m ²

地番	(D)1699-7	高さ	倍面積
底辺	7.303	1.470	101.735410
7.303	3.316	24.216748	
12.436	5.646	70.213656	
12.551	4.652	58.387252	
12.551	3.220	40.414220	
倍面積		203.967286	
面積		101.9836430	
地積		101.98	m ²

地番	(E)1699-8	高さ	倍面積
底辺	14.374	7.093	101.954782
14.374	6.827	98.131298	
倍面積		200.086080	
面積		100.0430400	
地積		100.04	m ²

総計=495.8705725㎡

座標一覽表

測点名	X座標	Y座標	備考
K12	526.149	495.322	
32	525.406	494.967	
K10	516.484	491.112	
K9	513.102	500.314	
K11	522.979	503.945	
1	535.854	499.965	
K18	522.115	506.294	
K23	528.823	508.760	
K17	521.596	507.705	
K16	518.460	506.552	
K15	514.286	517.908	
K24	518.662	519.790	
2	526.423	511.763	

測点名	X座標	Y座標	備考
K14	510.549	503.644	
K13	506.531	514.573	
K5	502.800	494.396	
K8	500.036	501.912	
K7	502.604	500.724	
K6	503.987	496.964	
45	496.547	511.400	プラホに紙
D3	492.752	510.089	コンクリート杭
D2	505.579	486.840	プラホに紙
D4	501.801	485.509	市コンクリート杭
T1	500.000	500.000	トラバース点(参考点)
T2	489.355	512.910	トラバース点(参考点)

(測地系 任意座標)

凡	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
③	金	金	④	金	金	金
⑤	金	金	⑥	金	金	金

作成者

土地家屋調査士

平成19年2月2日作成

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)
令和7年8月6日 東京法務局中野出張所

令和7年8月6日

東京法務局中野出張所

2014.04.14

請求番号: 10-3

面
图
物
建

1699-7

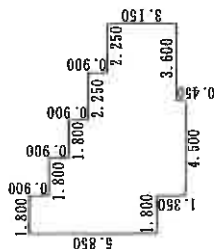
呼吸器科

川口市大字東本郷字大塚1699番地7

建物の所在

0244658 各隨平面圖

1階



求積表

4.500×4.500	$=$	20.250000
3.600×3.150	$=$	11.340000
1.800×5.850	$=$	10.530000
1.350×0.900	$=$	1.215000
1.800×1.800	$=$	3.240000
1.800×0.900	$=$	1.620000

合計	48.195000
床面積	48.19 m ²

2階

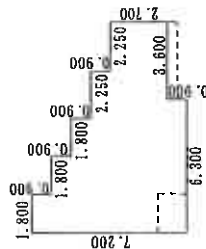
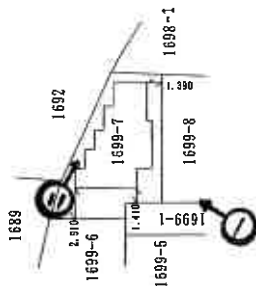


表 續 求

$3.600 \times$	6.300	$=$	22.680000
$1.800 \times$	5.400	$=$	9.720000
$0.900 \times$	4.500	$=$	4.050000
$3.600 \times$	2.700	$=$	9.720000
$1.350 \times$	0.900	$=$	1.215000
$1.800 \times$	0.900	$=$	1.620000

合 計	49.005000
床面積	49.00 m ²

(写真撮影位置 ○➡)



A3判をA4判に縮小

知縣作



縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

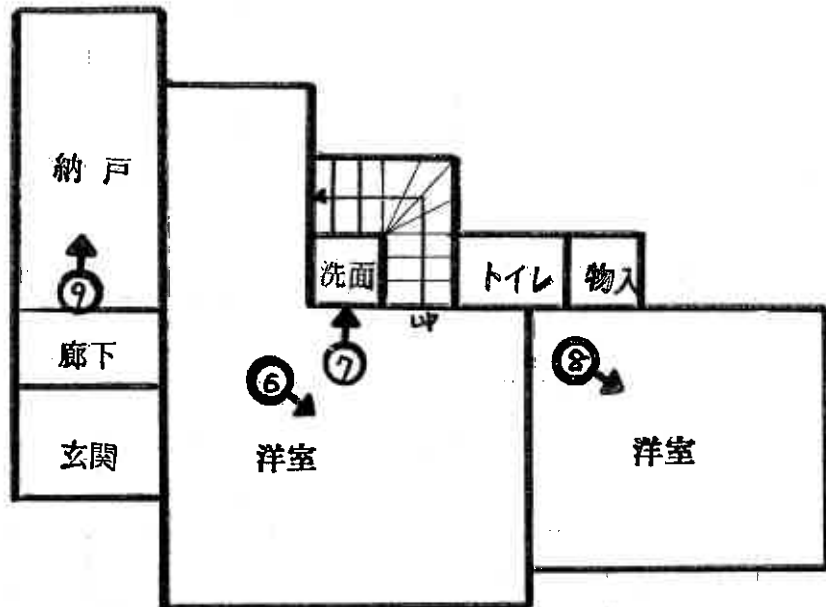
民

$$\frac{1}{500}$$

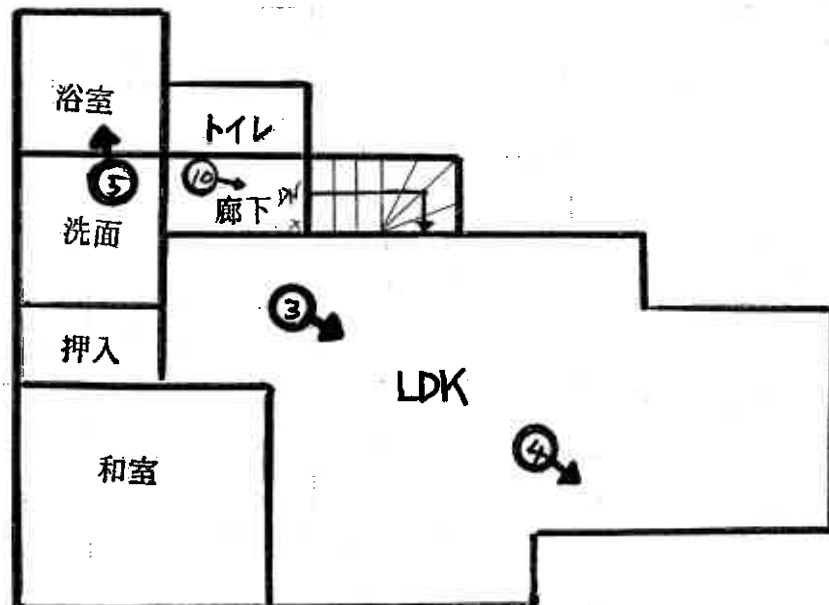
建物見取図

(写真撮影位置... ○→)

1階



2階





目的建物

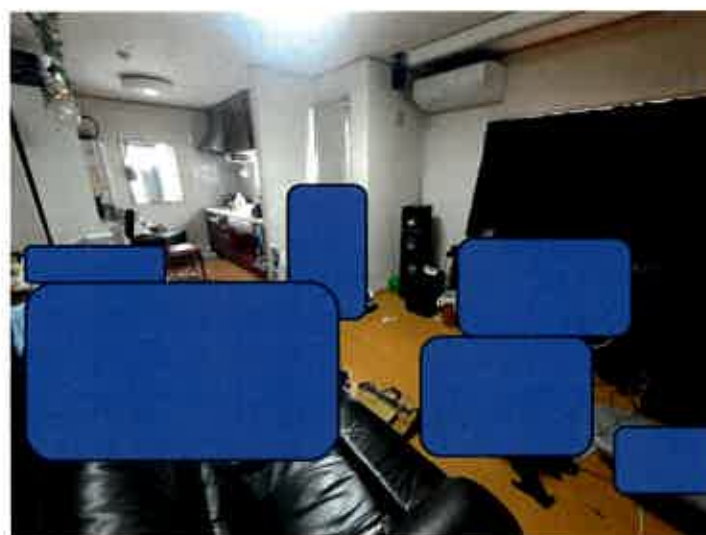
①

物件2付近



物件1付近

②



③

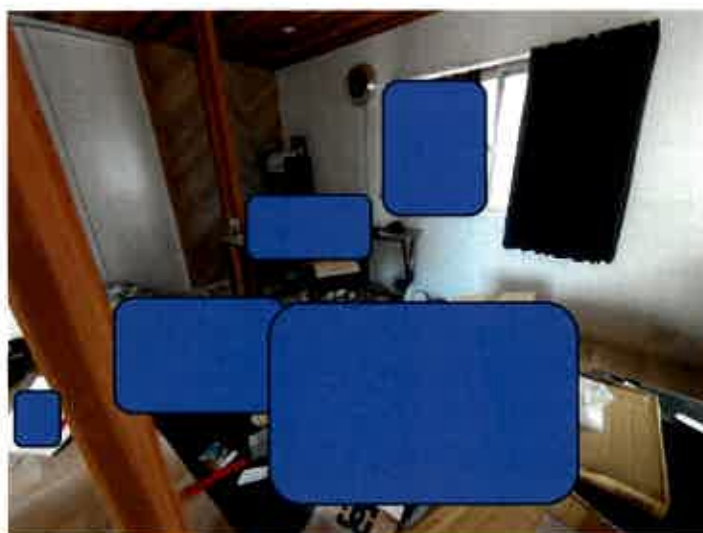
(// 枚目)



④



⑤



⑥

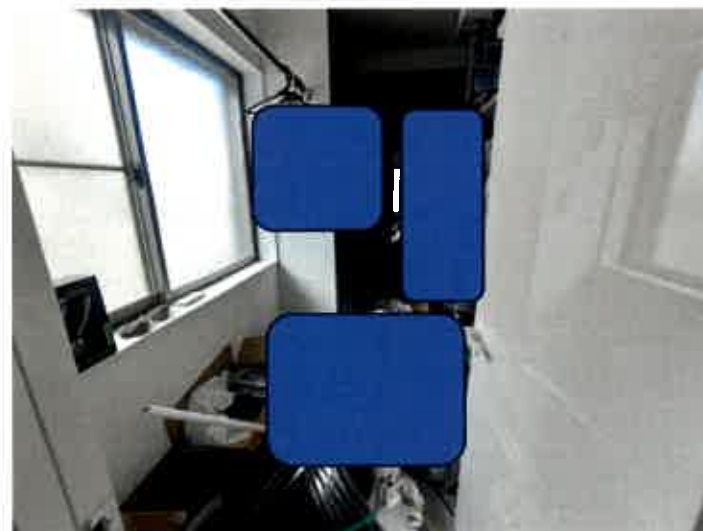
(12 枚目)



⑦

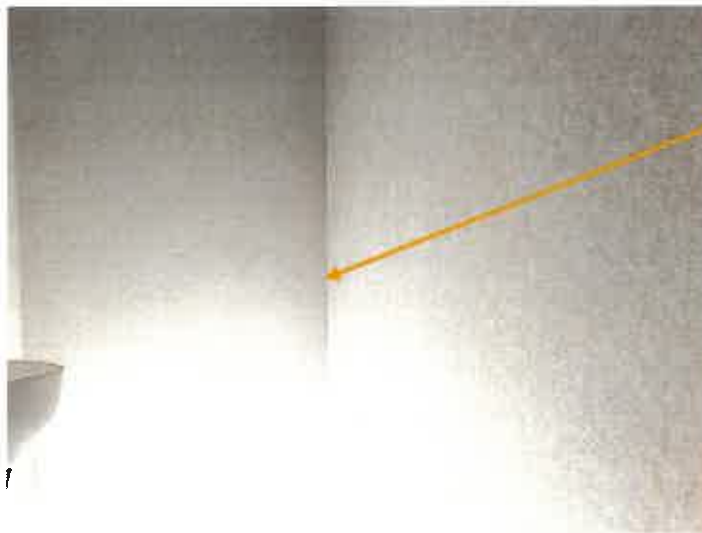


⑧



⑨

(13 枚目)



壁クロスの隙間

⑩



⑪



太陽光パネル

目的建物

⑫

(14 枚目)

令和 7 年（ケ）第 220 号
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 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 川口市大字東本郷字大塚
地 番 1699番1
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 川口市大字東本郷字大塚
地 番 1699番7
地 目 宅地
地 積 101.98平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市大字東本郷字大塚 1699番地7
家屋 番号 1699番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 48.19平方メートル
2階 49.00平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 2 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 3 8 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5, 8 1 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 種 号 構 類 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	J R 京浜東北線「川口」駅の北東方約5,000m(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、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	101.98㎡ (物件2) やや不整形 (物件2) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4m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土地は上記私道として利用されている。 ②物件2土地には雑草等が繁茂するなど、維持管理は不良である。	

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20年1月18日新築 経 過 年 数：約18年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィングぶき 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、IHクッキングヒーター、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	①1階南東側洋室に天井からボルトで固定されたサンドバックがある。 ②2階に小屋裏収納がある（高さ約1.2m）。 ③階段付近の壁クロスの接合部分に隙間が確認された。 ④屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。

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	118,000	0.83	101.98	0.85	8,490,000

※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-40

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

$$123,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/100 \approx 118,000\text{円/㎡}$$

◇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：系統連続性、間口狭小、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	118,000	0.05	93.00	1 / 4	140,000

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	150,000	97.19	0.22	3,210,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7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) $7 / (18 + 7) \times (1 - 0.2)$

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	8,490,000	0.60	法定地上権	5,090,000

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	8,490,000	-5,090,000		1.0	0.7	2,380,000
3	3,210,000	+5,090,000	1.0	1.0	0.7	5,810,000
1	140,000			1.0	0.7	100,000
一括価格 (合計)						8,290,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

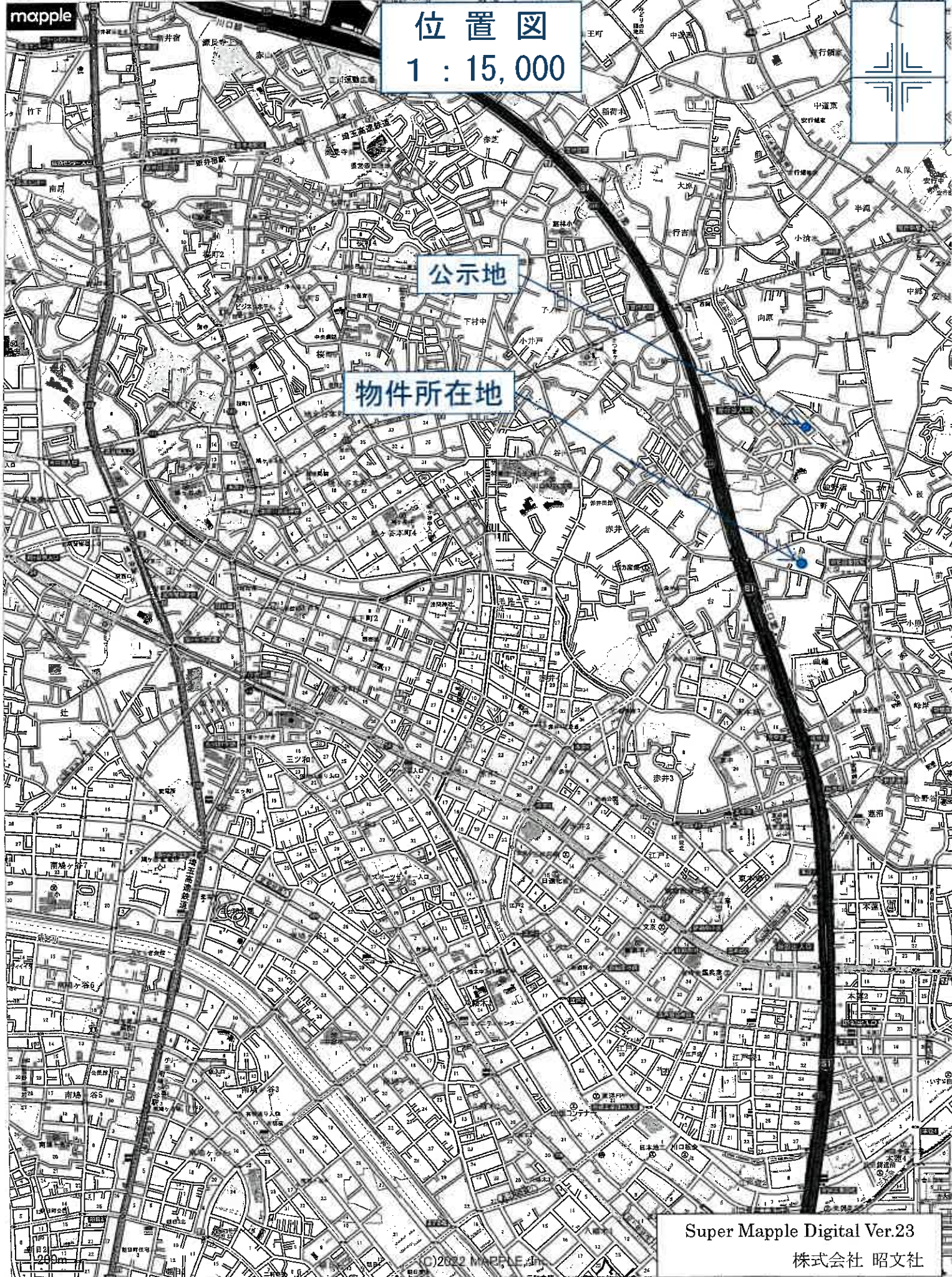
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

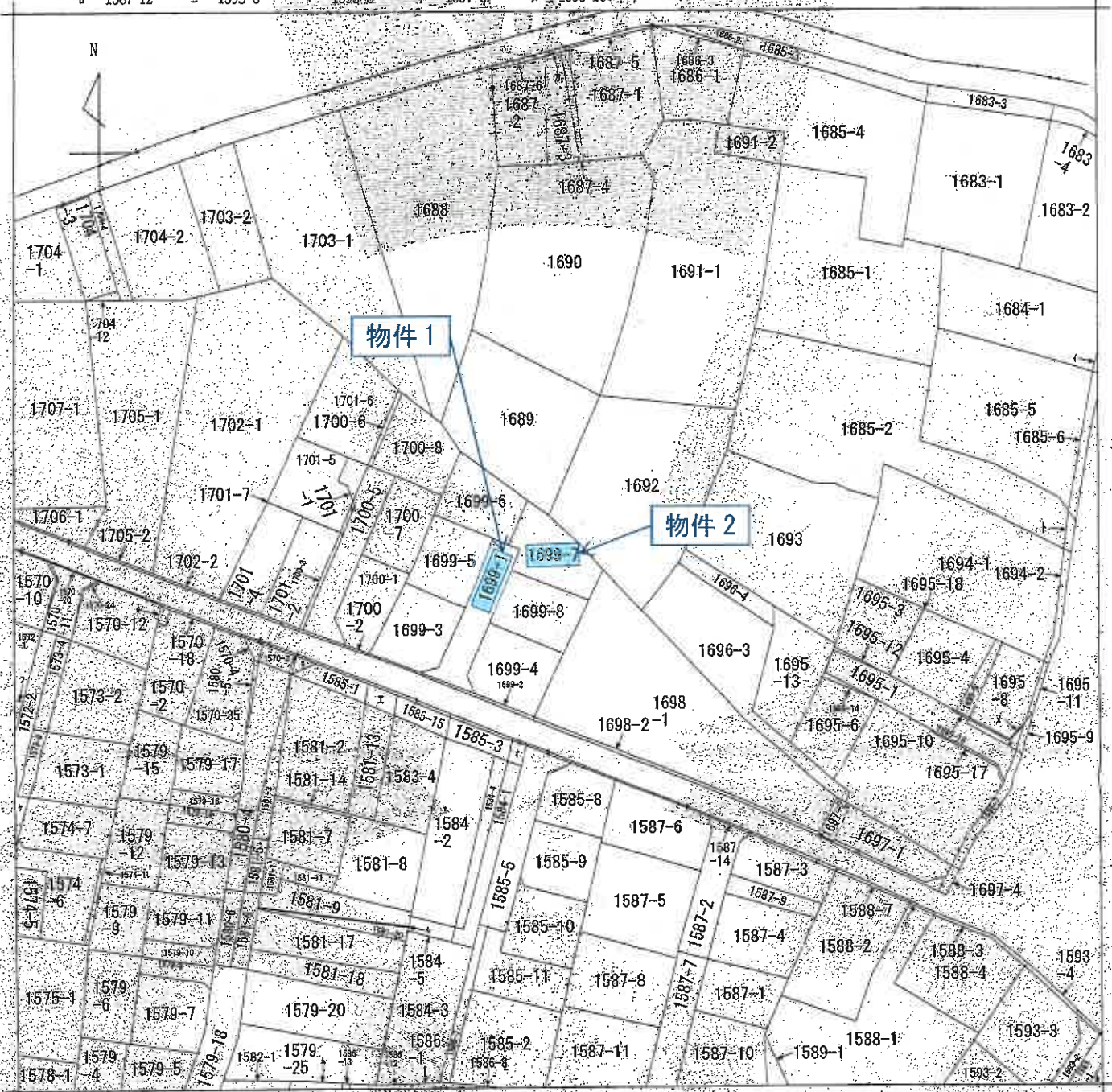
地価公示価格 (川口-40)
所 在 : 川口市大字前野宿字上野72番52
価 格 : 123,000円/㎡
位 置 : J R京浜東北線「川口」駅約6,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 187㎡
供給処理施設 : 一・水道・下水
接 面 道 路 : 北東6.0m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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



1 1684-2 1588-6 1593-7 1683-7 1697-6 1695-2
 2 1587-12 1593-6 1593-8 1687-6 1695-10 ついで



(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
大字東本郷

請 求 部 分	所 在 川口市大字東本郷字大塚				地 番 1699番7		
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)			備 記 項		A3をA4に縮小コピー	

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登録)

令和7年8月6日

東京法務局屯野出張所

登録

請求番号: 10-1

(1/2)

登記年月日：平成19年2月8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寄贈)
令和7年8月6日 東京法務局中野出張所

地積測量図

地番 1699-1, -5, -6, -7, -8

土地の所在 川口市大字東本郷字大塚

三 録 求 積 算

地番	(A)1699-1		
底辺	高さ	倍面積	
20.626	3.929	81.04554	
20.616	3.939	81.01554	
6.311	1.215	7.680715	
8.408	2.000	16.816000	
倍面積		186.103823	
地積		93.05	m ²

地番 (B)1699-5		
底辺	高さ	倍面積
13.406	0.809	7.53100
13.415	7.267	97.48460
11.415	7.009	95.019215
倍面積		200.034200
地積		100.017100 m ²

總計=495.8705725㎡

地番	(C)1699-6	底辺	高さ	倍面積
		13.476	7.300	97.374300
		13.476	6.324	85.222224
		7.512	2.361	17.577492
		倍面積		200.174016
		地積		100.09 m ²

面積一覽表

測点名	X座標	Y座標	備考
K12	526.449	495.322	
K2	524.405	494.967	
K10	516.484	491.112	
K9	514.102	501.314	
K11	521.979	503.941	
K	535.154	499.965	
K18	521.115	506.294	
K13	528.873	508.780	
K7	521.596	517.705	
K17	511.401	501.552	
K15	514.286	517.908	
K14	518.662	519.790	
2	528.423	511.783	

地番	(D)1699-7	高さ	倍面積
底辺			
7.403	1.470	10.73340	
7.403	1.316	9.647746	
12.418	5.646	70.21356	
12.551	1.452	18.237252	
12.551	3.270	40.474220	
倍面積		203.95728	
地積		101.98	㎡

地番	(E)1699-8		
底辺	高さ	倍面積	
14.374	7.093	101.954782	
14.374	6.827	98.131294	
倍面積	200.086076		
地積	100.04	m ²	

測点名	X座標	Y座標	備考
K14	510.549	503.544	
K13	508.531	514.573	
K5	502.500	494.396	
K8	500.036	501.912	
K7	502.604	508.724	
K1	501.987	498.934	
K5	496.647	511.400	グラウンド
D3	492.752	510.089	コンクリート杭
D2	505.579	486.840	グラウンド
K4	501.801	485.503	市コンクリート杭
K11	500.000	500.000	トポメータス面(平均面)
K2	493.451	512.910	トポメータス面(平均面)

(測量係 佐々木)

境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
石積	①	金網	②	土積	③
コンクリート柱	④	金網	⑤	金網	⑥

作成者

平成19年 月 日 (作日)

申請人 縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成20年2月28日

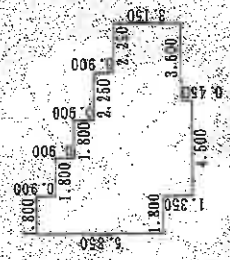
0244658 各階平面図 建物図面

家屋番号 1699-7

建物の所在地 川口市大字東本郷字大原1699番地7



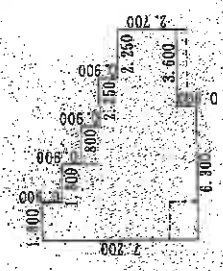
1階



求積表

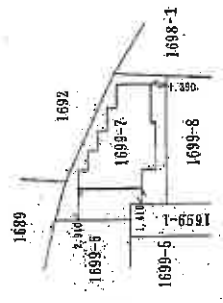
4,500 × 2,500	=	20,250,000
3,500 × 3,150	=	11,340,000
1,800 × 5,850	=	10,530,000
7,350 × 0,900	=	1,215,000
1,800 × 1,800	=	3,240,000
1,800 × 0,900	=	1,620,000
合計		48,985,000
床面積		48.98 ㎡

2階



求積表

3,500 × 6,300	=	22,680,000
1,800 × 5,400	=	9,720,000
0,900 × 4,500	=	4,050,000
3,600 × 2,700	=	9,720,000
1,350 × 0,900	=	1,215,000
1,800 × 0,900	=	1,620,000
合計		49,005,000
床面積		49.00 ㎡



作成者

(平成20年2月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容の正確性を証明するものではありません。
(さいたま市方法務局川口出張所管理)
令和7年8月6日 東京法務局中野出張所 登録