

## 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 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 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 8年 2月25日から<br>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<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 3月25日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所第3民事部                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 3月16日 午前 9時10分から<br>令和 8年 3月19日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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  | 10,401,000<br>8,320,800 | 一括       | 2,080,200  | 51,176   | 14,632   |
| 1    | 2,710,000               |          |            |          |          |
| 2    | 1,000                   |          |            |          |          |
| 3    | 7,690,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      | </                      |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 川口市大字神戸字東  
地 番 602番9  
地 目 宅地  
地 積 100.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字神戸字東  
地 番 635番5  
地 目 雑種地  
地 積 7.33平方メートル

共有者 A 持分22分の1

3 所 在 川口市大字神戸字東 602番地9  
家屋 番号 602番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 43.06平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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1～3】

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2】

ゴミ集積場として使用されている。

【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

【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。

【物件番号3】

占有者Bが改装費を支出した旨主張している。

《 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 川口市大字神戸字東  
地 番 602番9  
地 目 宅地  
地 積 100.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字神戸字東  
地 番 635番5  
地 目 雑種地  
地 積 7.33平方メートル

共有者 A 持分22分の1

3 所 在 川口市大字神戸字東 602番地9  
家屋 番号 602番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 43.06平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第222号  
令和7年10月6日受理  
令和7年11月14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 川口市大字神戸字東  
地 番 602番9  
地 目 宅地  
地 積 100.09平方メートル  
所有者 ▲

2 所 在 川口市大字神戸字東  
地 番 635番5  
地 目 雑種地  
地 積 7.33平方メートル  
共有者 ▲ 持分22分の1

3 所 在 川口市大字神戸字東 602番地9  
家屋 番号 602番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 43.06平方メートル  
所有者 ▲



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2) <input type="checkbox"/> 宅地(物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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、ゴミ集積場として使用されている。<br>2 物件1土地に接する地番602-1土地(川口市所有名義、登記上地目は公衆用道路)及び627-14土地(川口市所有名義、登記上地目は公衆用道路)、605-2土地(北足立郡神根村所有名義、登記上地目は水路敷)のうち602-1と627-14の間に挟まれている部分は、公衆用道路となっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>種類:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>構造:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>床面積: </div>                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B<br>上記の者が本建物を 居宅(空き家)として使用している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| その他の事項         | 洗面室から洗面台(上部の鏡部分は残置)が撤去されていた。2階トイレの管が一部外されていた。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">         地方裁判所   支部   令和   年( )   第   号<br/>         保管開始日   令和   年   月   日 </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

(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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |
| 占有者                                                             |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                                                                                        |
| 占有状況                                                            |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人（■B（占有者） ■債務者兼所有者A）の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |
| 占有権原                                                            |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明                                                                                                                                         |
| 占有開始時期                                                          |     | 令和4年ころ                                                                                                                                                                                                 |
| 最初の契約等                                                          | 契約日 | 令和4年ころ                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                 | 期間  | 令和4年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                               |
| 更新の種類別                                                          |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |
| 現在の契約等                                                          | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |
| 契約等                                                             | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                                                                 |
| 当事者                                                             | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                                                                 |
| 賃料・支払時期等                                                        |     | 不明<br><input type="checkbox"/> 前払（ 年分 円）<br><input type="checkbox"/> 相殺（ 分 円）                                                                                                                          |
| 敷金・保証金                                                          |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円）                                                                                                         |
| 特約等                                                             |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |
| その他                                                             |     |                                                                                                                                                                                                        |
| 執行官の意見                                                          |     | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 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  
(3枚目)

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ B (占有者)           | <p>1 私は目的物件を債務者兼所有者 A から借りて占有しています。調査が必要だということであれば債務者兼所有者の連絡先をお伝えしますので債務者兼所有者 A の立会いで行ってください。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月7日臨場時に聴取)</p> <p>2 これまでの経緯は執行官が債務者兼所有者 A から聞いた内容のとおりで間違いありません。3 年程前から私個人が債務者兼所有者 A から借りて住んでいます。私が入居してから500万円程かけてリフォームもしています。手違いがありローンの支払いが滞ってしまいこのような事態になりました。私は10月末までに目的物件から退去することにしたのでその後に調査を実施してください。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月15日電話聴取)</p> |
| ■ 債務者兼所有者 A         | <p>1 申立債権者に取下げの交渉をしましたが残債を一括支払いしなければ対応できないとのことなので競売で売却されることは仕方ないと諦めました。</p> <p>2 B に目的物件を貸した経緯は次のとおりです。私がお金に困り勤務先会社の社長である B に相談したところ、私が単身者でしたので私が家賃の安い物件に転居して代わりに B が目的物件に居住して住宅ローンは B が代わりに支払う、もしその後に目的物件を売却するようなことがあれば私がローンとして支払った分と B が代わって支払った分とを按分して各々で分けるという約束でした。目的物件の鍵は壊れたということで B が交換後のものを持っており私は鍵を持っていません。また権利証等の不動産関係書類も B が管理しています。</p>                                                     |

(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。

目的建物の敷地である物件1土地は、東側で道路に接しており、敷地入口から玄関前階段手前までは道路とフラットになっているが（土地建物位置関係図の斜線部分）、それ以外の部分は70センチメートル程度高くなっている。また北側で接する605-2土地は登記上地目は水路敷となっているが、現状は舗装されており、同様に物件1土地とは高低差があり境界は擁壁で固められている。この高くなっている部分が盛土されたものかどうかは不明であるが、全体的に土が痩せて建物建築時には土中にあったと思われる部分が見えるようになっており穴が空くように凹んでいる箇所も見られた（写真⑤）。また南側隣家との間に存在する金属製の境界網の西側奥の部分が沈み込んでいるように見えた（写真④）。605-2土地に面する東側擁壁にはひびが入っていた（写真⑥）。

なお建物内で傾きは感じられず建物の歪みや外壁の破損等も見られなかった。

- 2 目的物件は調査時には空き家になっていたものの債務者兼所有者Aに占有が戻されたとは認められずBの占有が続いているものと認めた。Bが占有するに至った経緯については債務者兼所有者AとBの陳述内容に齟齬はなく住宅ローン相当額での賃貸借類似の契約関係があるようにも思われたが、将来の物件処分時にはBが実質的に共有者となっていることが前提での合意がなされていた。これらを総合的にみるとBが代払いしてきた住宅ローン相当額の金員はBの持分取得のためのものであり物件借受けの対価とは評価できずBの占有権原は実質的には使用借権相当のものと認めた。

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

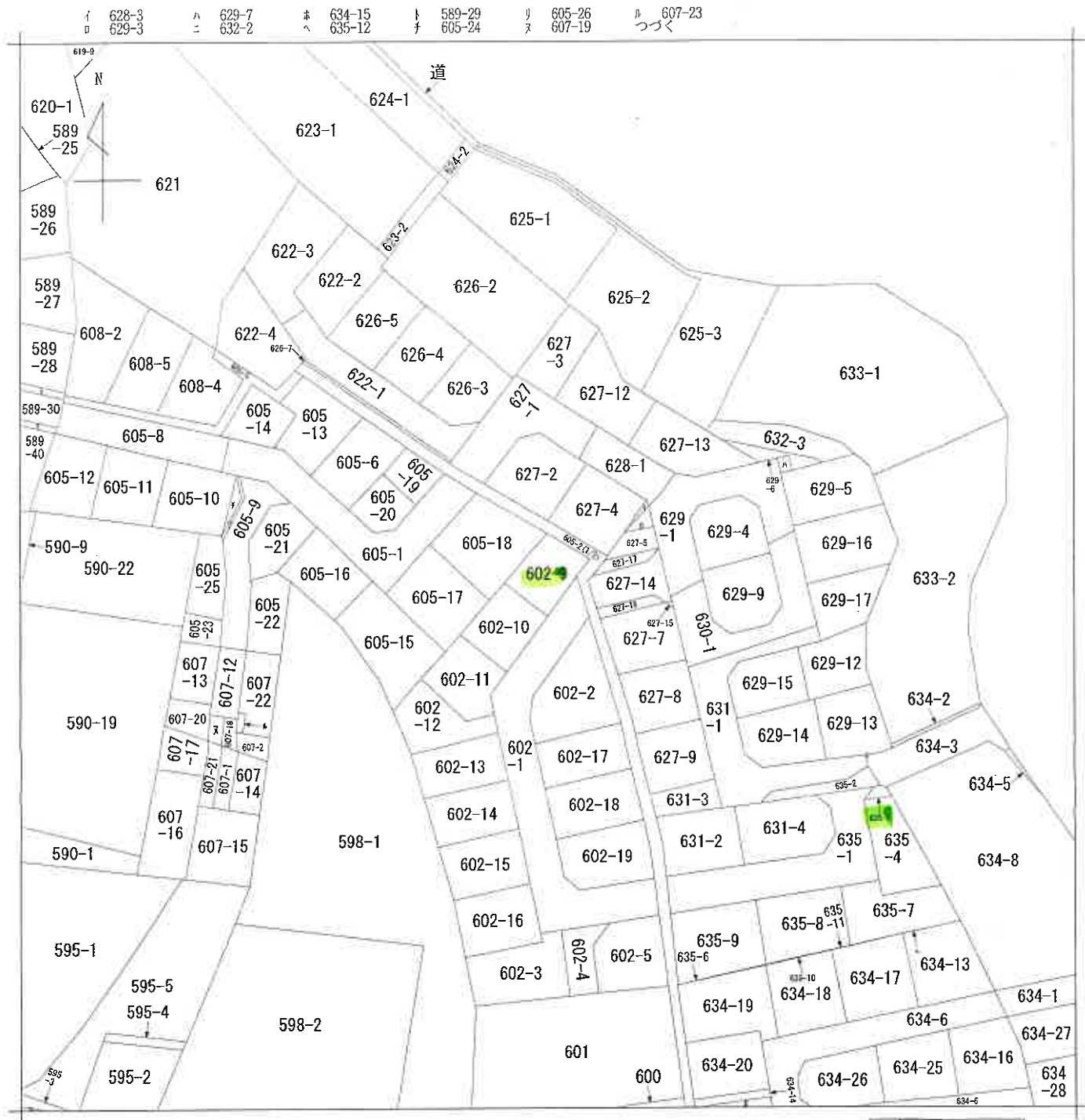
(5枚目)

(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6日(月)<br>12:05-12:10  | 執務室      | 川口市に問取図交付依頼書郵送                          |
| 令和7年10月7日(火)<br>11:50-12:00  | 物件所在地    | 物件特定、占有確認、外観撮影、占有者Bと面談                  |
| 令和7年10月15日(水)<br>12:15-12:25 |          | 債務者兼所有者Aを電話聴取                           |
| 令和7年10月15日(水)<br>12:25-12:35 |          | Bを電話聴取                                  |
| 令和7年10月17日(金)<br>10:10-10:15 | 法務局川口出張所 | 隣接土地の登記事項要約書、債務者兼所有者勤務先会社の法人履歴全部事項証明書取得 |
| 令和7年11月10日(月)<br>11:10-11:45 | 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11月10日  
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。解錠技術者を同行した。  
☐ 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)



(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 分   | 所 在   | 川口市大字神戸字東 |  |                 |                 | 地 番 | 602番9    |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 | 精 度 分 区   |  | 座 標 系 番 号 又 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7月29日

東京法務局

請求番号：2-1

(1/2)

登記官

【(7枚目)】

A3判をA4判に縮小

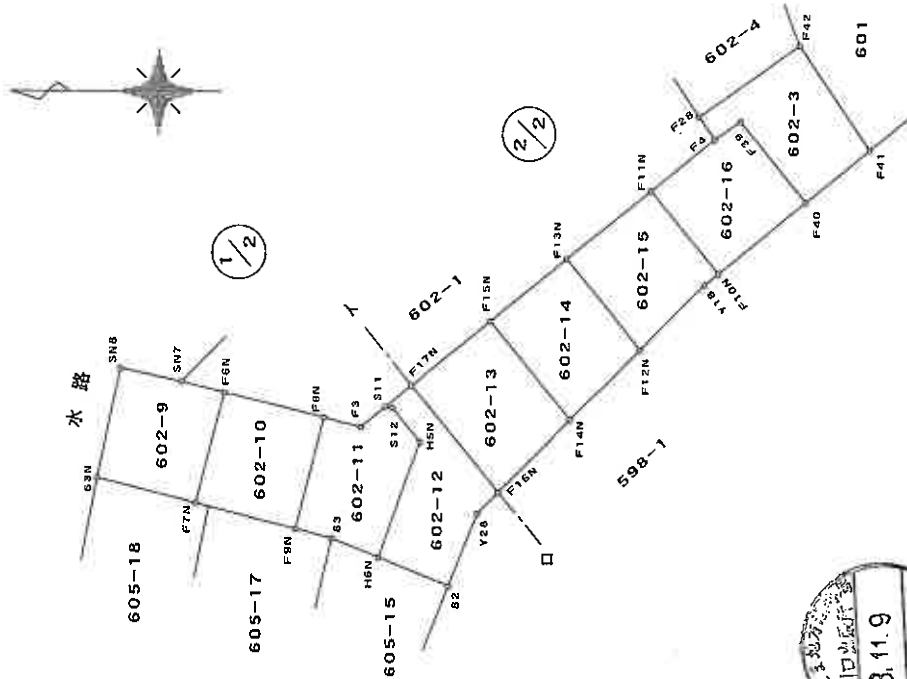
7 589-31  
7 579-1

0559032

地積測量図

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 地番    | 602-3<br>602-9~16 |
| 土地の所在 | 川口市大字神戸字東         |

全図



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

作製者 土地家屋調査士  
11月 7日 作製

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年11月9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7月29日 東京法務局

(10枚目)

登記官

0559033

地積測量図

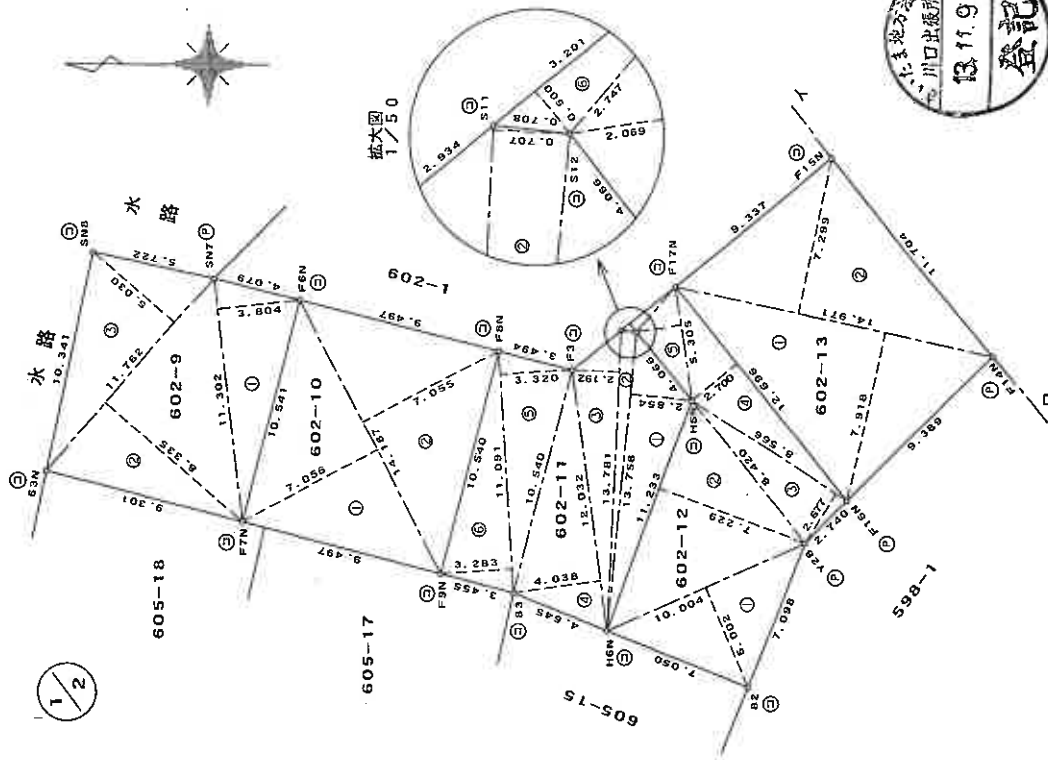
|       |                   |
|-------|-------------------|
| 地番    | 602-3<br>602-9~16 |
| 土地の所在 | 川口市大字神戸字東         |

三斜求積表

| 地番① 602-9 |        |       |   |                       |
|-----------|--------|-------|---|-----------------------|
| NO.       | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積                    |
| 1         | 11.302 | 3.804 |   | 42.982808             |
| 2         | 11.762 | 8.335 |   | 98.036270             |
| 3         | 11.762 | 5.030 |   | 59.162850             |
| 倍面積       |        |       |   | 200.191938            |
| 面積        |        |       |   | 100.0959690           |
| 地積        |        |       |   | 100.09 m <sup>2</sup> |

| 地番② 602-10 |        |       |   |                       |
|------------|--------|-------|---|-----------------------|
| NO.        | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積                    |
| 1          | 14.187 | 7.056 |   | 100.103472            |
| 2          | 14.187 | 7.055 |   | 100.009235            |
| 倍面積        |        |       |   | 200.112707            |
| 面積         |        |       |   | 100.0563785           |
| 地積         |        |       |   | 100.09 m <sup>2</sup> |

| 地番③ 602-11 |        |       |   |                       |
|------------|--------|-------|---|-----------------------|
| NO.        | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積                    |
| 1          | 13.758 | 2.854 |   | 39.265332             |
| 2          | 13.781 | 0.707 |   | 9.743167              |
| 3          | 13.781 | 2.192 |   | 30.207952             |
| 4          | 12.032 | 4.038 |   | 48.565216             |
| 5          | 11.091 | 3.320 |   | 36.822120             |
| 6          | 11.091 | 3.283 |   | 36.411753             |
| 倍面積        |        |       |   | 201.035540            |
| 面積         |        |       |   | 100.5177700           |
| 地積         |        |       |   | 100.51 m <sup>2</sup> |



| 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       | ②  | 金属杭    | ③  | 刻印     |
| ④  | コンクリート杭 | ⑤  | 金属杭    | ⑥  | 刻印     |
| ⑦  | プラスチック杭 | ⑧  | 金属プレート | ⑨  | 刻印     |

製作者 土地家屋調査士

11月 7日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

0559034

地積測量図

602-3  
602-9~16

地番

土地の所在  
川口市大字神戸字東

1/2

三斜求積表

| 地番 ④ 602-12 |        |       |   |             |
|-------------|--------|-------|---|-------------|
| NO.         | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積          |
| 1           | 10.004 | 5.002 |   | 50.040008   |
| 2           | 11.233 | 7.229 |   | 81.203357   |
| 3           | 8.566  | 2.677 |   | 22.931182   |
| 4           | 12.696 | 2.700 |   | 34.279200   |
| 5           | 5.305  | 2.069 |   | 10.976045   |
| 6           | 3.201  | 0.500 |   | 1.600500    |
| 倍面積         |        |       |   | 201.030292  |
| 面積          |        |       |   | 100.5151460 |
| 地積          |        |       |   | 100.51 m    |

| 地番 ⑤ 602-13 |        |       |   |             |
|-------------|--------|-------|---|-------------|
| NO.         | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積          |
| 1           | 14.971 | 7.918 |   | 118.540378  |
| 2           | 14.971 | 7.299 |   | 109.273329  |
| 倍面積         |        |       |   | 227.813707  |
| 面積          |        |       |   | 113.9085535 |
| 地積          |        |       |   | 113.90 m    |



| 凡例 | 境界線の種類 | 杭 | 記号 | 境界線の種類 | 杭 | 記号 | 境界線の種類 |
|----|--------|---|----|--------|---|----|--------|
| ①  | 石      | 杭 | ①  | 金属銀    | 杭 | ②  | 印      |
| ②  | コンクリート | 杭 | ③  | 金属杭    | 杭 | ④  |        |
| ③  | アラスチック | 杭 | ⑤  | 金属プレート | 杭 | ⑥  |        |

作製者  
土地家屋調査士  
[Redacted]  
11月 7日(作製)

申請人

縮尺  
1/250

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年11月9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。  
(さいたま市地方裁判所川口出張所管轄)  
令和7年7月29日 東京法務局

(12枚目)

0559035

地 番 602-3  
602-9~16

土地の所在 川口市大字神戸字東

三斜求積表

| 地番 ③ 602-3 |        |       |   |                       |
|------------|--------|-------|---|-----------------------|
| NO.        | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積                    |
| 1          | 12.223 | 5.960 |   | 73.093540             |
| 2          | 12.223 | 7.812 |   | 95.486076             |
| 3          | 11.265 | 2.501 |   | 28.173765             |
| 4          | 3.829  | 1.894 |   | 7.252126              |
|            |        | 倍面積   |   | 204.005507            |
|            |        | 面積    |   | 102.0027535           |
|            |        | 地積    |   | 102.00 m <sup>2</sup> |

| 地番 ① 602-14 |        |       |   |                       |
|-------------|--------|-------|---|-----------------------|
| NO.         | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積                    |
| 1           | 14.070 | 7.563 |   | 106.411410            |
| 2           | 14.070 | 6.939 |   | 97.631730             |
|             |        | 倍面積   |   | 204.043140            |
|             |        | 面積    |   | 102.0215700           |
|             |        | 地積    |   | 102.02 m <sup>2</sup> |

| 地番 ② 602-15 |        |       |   |                       |
|-------------|--------|-------|---|-----------------------|
| NO.         | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積                    |
| 1           | 12.897 | 6.929 |   | 89.363313             |
| 2           | 12.897 | 7.624 |   | 98.326728             |
| 3           | 9.991  | 1.635 |   | 16.335285             |
|             |        | 倍面積   |   | 204.025326            |
|             |        | 面積    |   | 102.0126630           |
|             |        | 地積    |   | 102.01 m <sup>2</sup> |

| 地番 ④ 602-16 |        |       |   |                       |
|-------------|--------|-------|---|-----------------------|
| NO.         | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積                    |
| 1           | 12.392 | 5.980 |   | 74.104160             |
| 2           | 12.392 | 8.251 |   | 102.246392            |
| 3           | 10.224 | 2.707 |   | 27.676368             |
|             |        | 倍面積   |   | 204.026920            |
|             |        | 面積    |   | 102.0134600           |
|             |        | 地積    |   | 102.01 m <sup>2</sup> |

| 凡 | 記号 | 境界線の種類   | 記号 | 境界線の種類 | 号 | 境界線の種類 |
|---|----|----------|----|--------|---|--------|
| 例 | ①  | 石コンクリート杭 | ②  | 金属杭    | ③ | 刻印     |
|   | ④  | プラスチック杭  | ⑤  | 金属プレート |   |        |

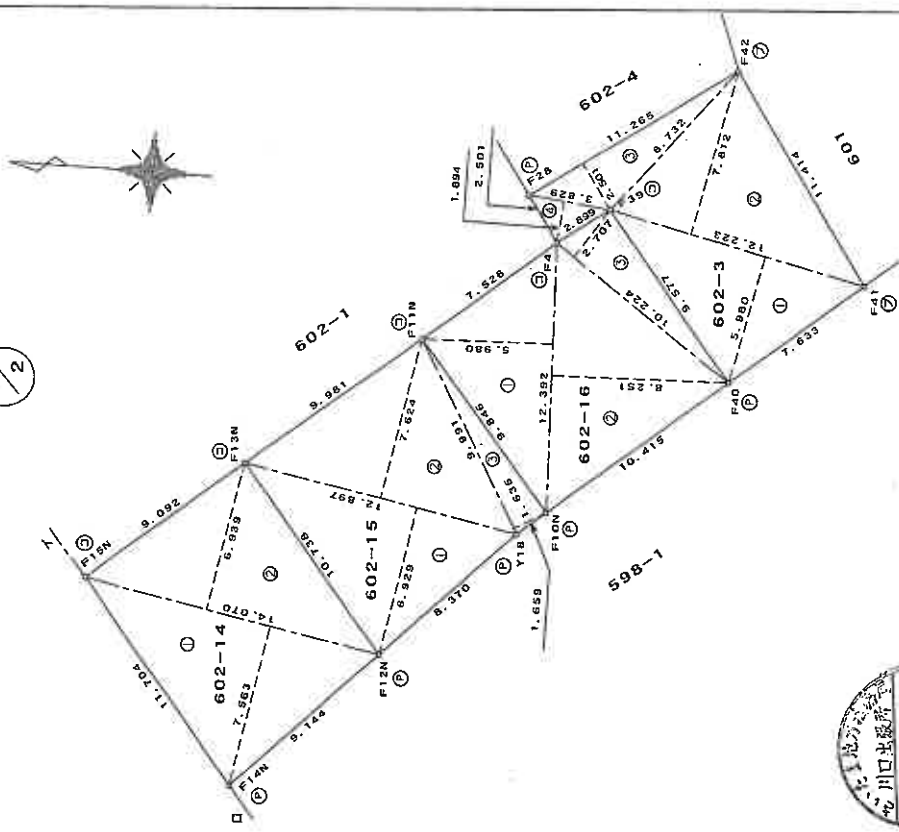
作製者 土地家屋調査士

11月 7日作製)

申請人

縮尺 1/250

2/2



13.11.9  
登記  
川口市地籍課

請求番号：17-1

(4/4)

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。  
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)  
令和7年7月29日 東京法務局

(13枚目)

0559121

地番  
635-1  
635-3, 4, 5

地積測量図

土地の所在  
川口市大字神戸字東



三斜求積表

| 地番 ① 635-3 |        |       |     |             |
|------------|--------|-------|-----|-------------|
| NO.        | 底辺     | 高さ    | 倍   | 面積          |
| 1          | 15.726 | 5.845 |     | 91.918470   |
| 2          | 24.481 | 9.430 |     | 230.667230  |
| 3          | 15.165 | 3.402 |     | 51.591330   |
| 4          | 14.133 | 6.596 |     | 93.221268   |
| 5          | 10.731 | 2.075 |     | 22.266825   |
| 6          | 8.813  | 1.548 |     | 13.642524   |
|            |        |       | 倍面積 | 503.307647  |
|            |        |       | 面積  | 251.6538235 |
|            |        |       | 地積  | 251.65 m    |

| 地番 ② 635-4 |        |        |     |             |
|------------|--------|--------|-----|-------------|
| NO.        | 底辺     | 高さ     | 倍   | 面積          |
| 1          | 32.803 | 9.596  |     | 314.777588  |
| 2          | 42.525 | 10.355 |     | 440.346375  |
| 3          | 42.598 | 1.249  |     | 53.204902   |
| 4          | 26.210 | 5.670  |     | 148.610700  |
| 5          | 26.349 | 0.413  |     | 10.882137   |
| 6          | 26.349 | 4.524  |     | 119.202876  |
|            |        |        | 倍面積 | 1087.024578 |
|            |        |        | 面積  | 543.512890  |
|            |        |        | 地積  | 543.51 m    |

| 地番 ③ 635-5 |       |       |     |           |
|------------|-------|-------|-----|-----------|
| NO.        | 底辺    | 高さ    | 倍   | 面積        |
| 1          | 5.108 | 1.860 |     | 9.500880  |
| 2          | 3.827 | 1.350 |     | 5.166450  |
|            |       |       | 倍面積 | 14.667330 |
|            |       |       | 面積  | 7.3336650 |
|            |       |       | 地積  | 7.33 m    |

| 残地番 ④ 635-1 |          |             |             |          |
|-------------|----------|-------------|-------------|----------|
| 公簿          | 登記       | 面積          | 面積          | 面積       |
|             | 935.2912 | 902.4997775 | 132.7914225 | 132.79 m |

| 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       | ①  | 金属鉄    | ②  | 刻印     |
| ②  | コンクリート杭 | ③  | 金属杭    | ③  | 印      |
| ③  | プラスチック杭 | ④  | 金属プレート |    |        |

作製者  
土地家屋調査士

13年10月28日(作製)

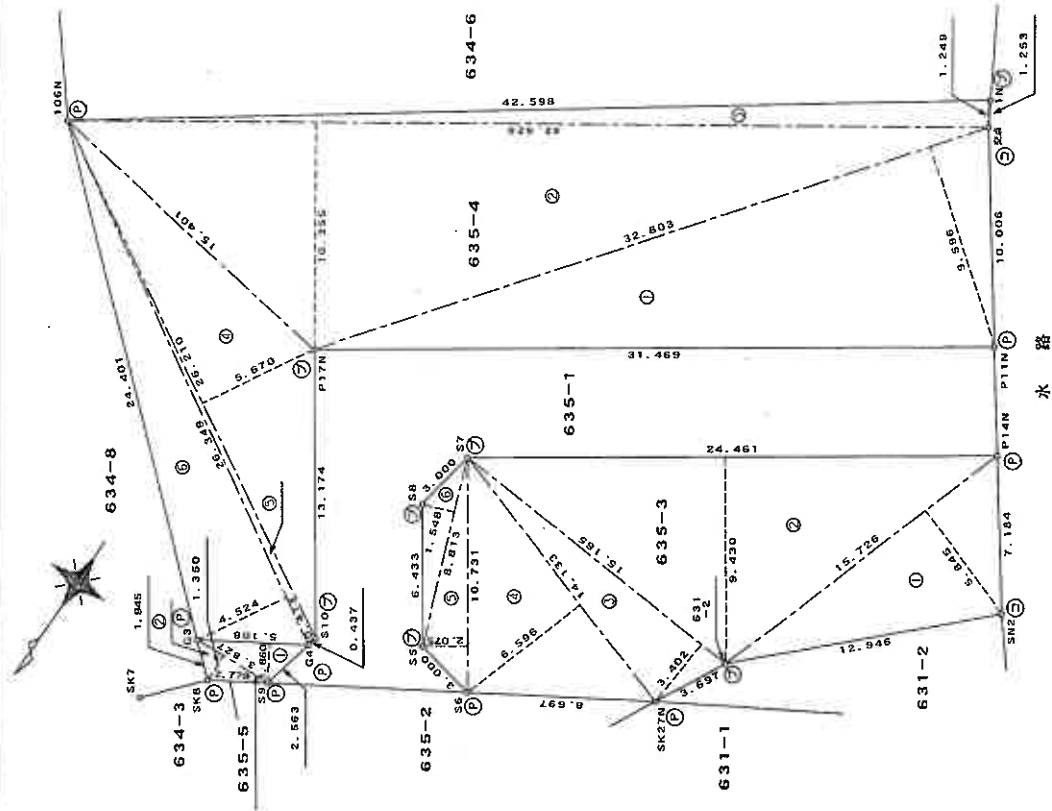
(埼玉土地家屋調査士)

申請人

[Redacted Name]

縮尺

1/250



(1) 平成26年6月13日  
635番3は631番2に合筆。

【14枚目】

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。  
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)  
令和7年7月29日 東京法務局

(15枚目)

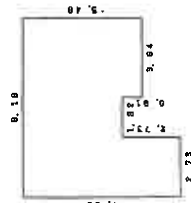
0090038 各階平面図

H14.7.18  
家屋番号 602番9

建物図面

建物の所在 川口市大字神戸字東602番地9

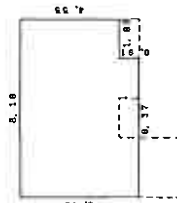
1階



求積表

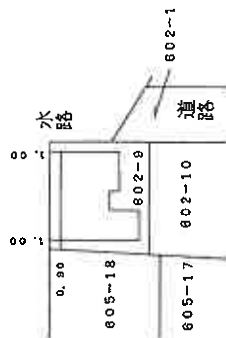
|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 8.18 | × | 4.55 | = | 37.2645 |
| 3.64 | × | 0.91 | = | 3.3134  |
| 2.73 | × | 2.73 | = | 7.4529  |
| 合計   |   |      |   | 48.0298 |
| 床面積  |   |      |   | 48.02   |

2階



求積表

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 8.19 | × | 4.55 | = | 37.2645 |
| 6.37 | × | 0.91 | = | 5.7987  |
| 合計   |   |      |   | 43.0632 |
| 床面積  |   |      |   | 43.06   |



作製者

埼玉士  
地方法務局  
川口出張所

7月16日作製

埼玉士  
地方法務局  
川口出張所

縮尺

1/250

申請人

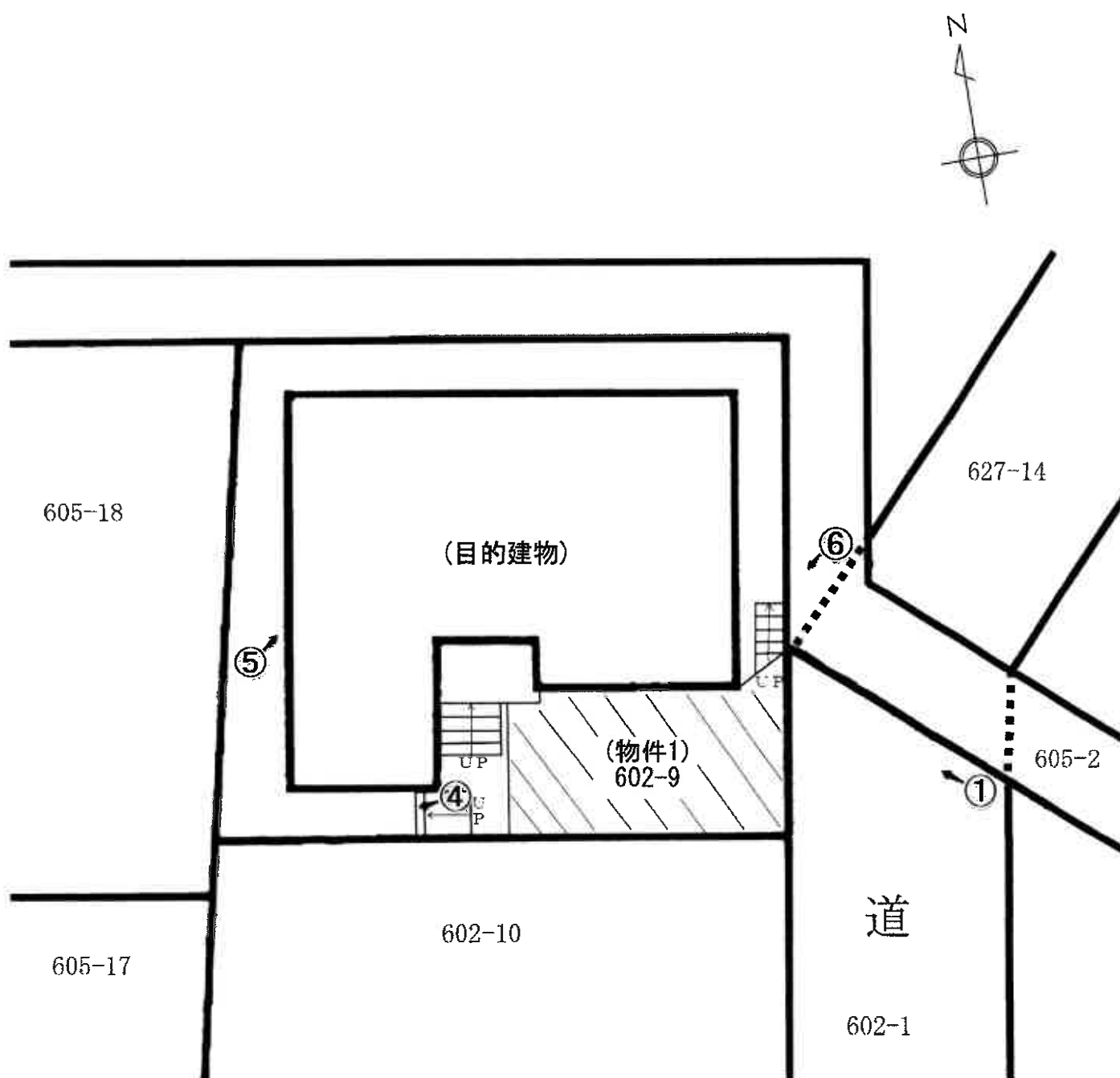
埼玉士  
地方法務局  
川口出張所

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 ○→)

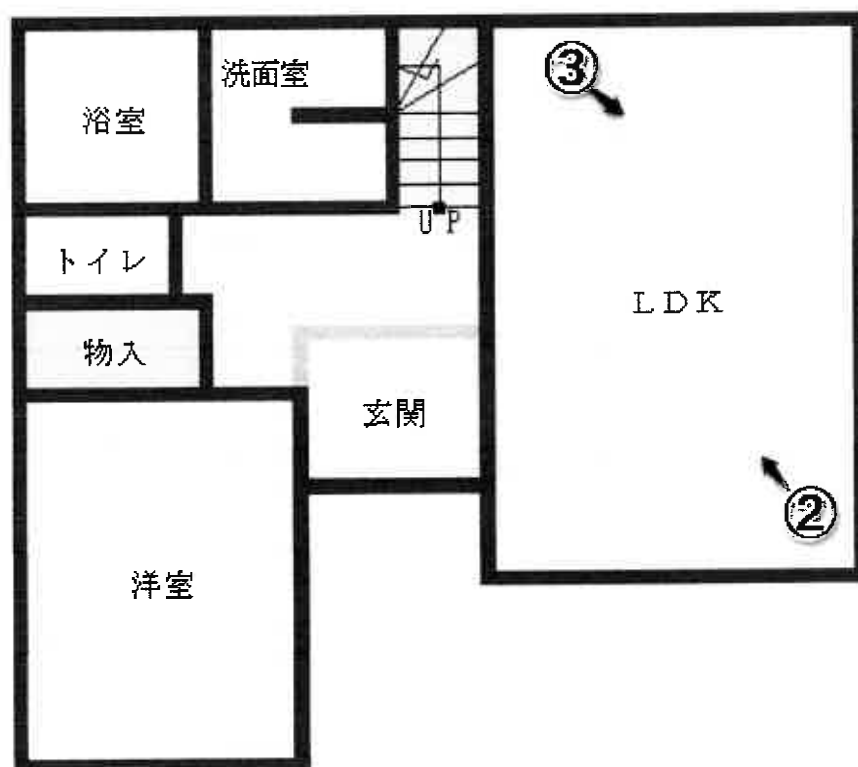


※ この図は写真撮影位置等を明らかにするために公図、現況等をもとに作成したものであり土地・建物の大きさ、方向等は実際と異なることがある。

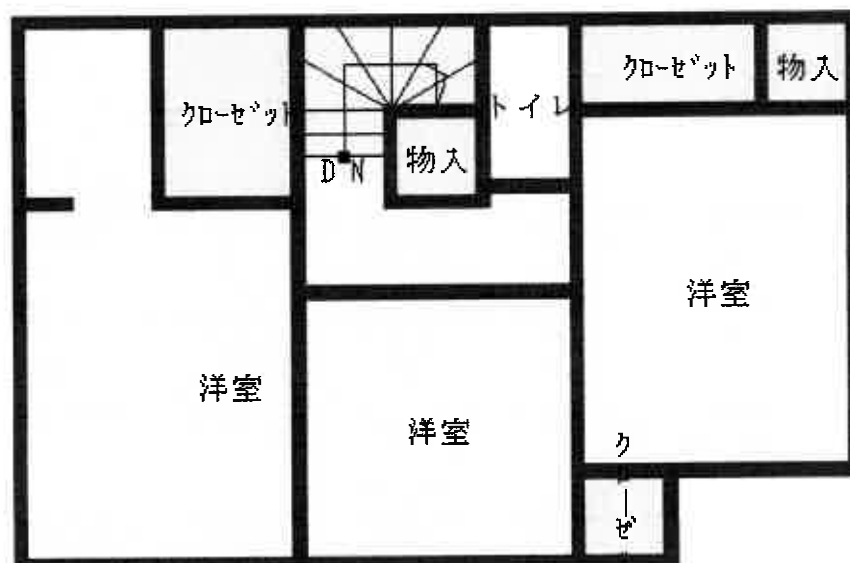
# 建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)

## 1 階



## 2 階





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年（ケ）第 2 2 2 号

令和 7 年 1 1 月 1 0 日 現地調査

令和 7 年 1 2 月 2 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 川口市大字神戸字東  
地 番 602番9  
地 目 宅地  
地 積 100.09平方メートル  
所有者 A

2 所 在 川口市大字神戸字東  
地 番 635番5  
地 目 雑種地  
地 積 7.33平方メートル  
共有者 A 持分22分の1

3 所 在 川口市大字神戸字東 602番地9  
家屋 番号 602番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 43.06平方メートル  
所有者 A

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格            |                  |
|--------------------|------------------|
| 金 1 0,4 0 1,0 0 0円 |                  |
| 内 訳 価 格            |                  |
| 物 件 1 （ 土 地 ）      | 金 2,7 1 0,0 0 0円 |
| 物 件 2 （ 土 地 ）      | 金 1,0 0 0円       |
| 物 件 3 （ 建 物 ）      | 金 7,6 9 0,0 0 0円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至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1の内訳価格は、物件3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<br>番号 | 所 在 等                                   | 登 記                        | 現 況         |
|----------|-----------------------------------------|----------------------------|-------------|
| 1        | 所<br>地<br>地<br>地                        | 在<br>番<br>目<br>積           | 別紙物件目録記載の通り |
| 2        | 所<br>地<br>地<br>地                        | 在<br>番<br>目<br>積           | 別紙物件目録記載の通り |
| 3        | 所<br>家<br>種<br>構<br>床                   | 在<br>号<br>類<br>造<br>積<br>面 | 別紙物件目録記載の通り |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                 |                            |             |
| 1        | ○底地（法定地上権価格控除後）<br>※物件3建物の敷地として利用されている。 |                            |             |
| 2        | ○ゴミ集積場<br>※目的物件及びその近隣住宅共用のゴミ集積場である。     |                            |             |
| 3        | ○法定地上権付建物<br>※物件1に係る法定地上権付建物            |                            |             |

#### 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（宅地部分）及び物件2（雑種地部分）〕

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                            | 目的物件は、川口市のほぼ北部にある大字神戸地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「新井宿」駅から北西方へ約 1.6km、J R 武蔵野線「東浦和」駅から南東方へ約 2.3km（共に直線距離）付近に位置する。                                                                                                                                                               |                                           |
| 付 近 の 状 況                            | 目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中に農地等の空地も見られる高低差のある住宅地域で、地域内の街路は幅員がやや狭隘である。なお、目的物件は周囲に比して低位にある。                                                                                                                                                                               |                                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                              | 市街化区域                                     |
|                                      | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                             | 第1種低層住居専用地域                               |
|                                      | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                                               | 50%                                       |
|                                      | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%                                      |
|                                      | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                             | 防火なし                                      |
|                                      | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                              | ・ 建物の高さの最高限度は10mとされる。<br>・ 川口市景観計画・景観形成条例 |
| 画 地 条 件<br>※物件1                      | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100.09㎡                                   |
|                                      | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                 | ほぼ正方形                                     |
|                                      | 地 勢                                                                                                                                                                                                                                                                 | 概ね平坦                                      |
| 接面道路の状況                              | 東側：物件1の南東部が、約 4mの長さに渡って幅員約 5mの舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高に接面する。<br>物件1の北東部及び北部は、共に幅員約 1.8mの暗渠状水路に接面するが、同水路は物件1より 0.7m程度低く、両土地間にはコンクリート擁壁が設けられている。                                                                                                                          |                                           |
| 土地の利用状況                              | （物件3）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<br>ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を<br>下水道：あり 「なし」としている。                                                                                                                                                                                               |                                           |
| 特 記 事 項                              | (a)物件1の南東部は駐車スペースと思われ、東側市道とほぼ等高であるが、その奥部分は建物が立地する箇所と同じく路面より 0.7m程度高い。<br>(b)物件1上に存する物件3建物の周囲を見ると、基礎部分が露出して地面との間に隙間が生じており、また南側隣接地との間に設けられている金属製の仕切りが一部沈み込む等不自然な状況が各所で確認されるが、原因については判然としない。<br>(c)物件2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。<br>(d)物件1の北側至近にプロパンガスの貯蔵施設がある。 |                                           |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 区 分                 | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）： 平成 1 4 年 7 月 1 2 日新築                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
|                     | 経 過 年 数： 約 2 3 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
|                     | 経済的残存耐用年数： 約 7 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 48.02㎡（公簿数量とほぼ同じ）<br>2 階 43.06㎡（                      “                      ）<br>延べ 91.08㎡（公簿数量とほぼ同じ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| 現 況 用 途 等           | 居宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
| 品 等                 | 使用資材：やや優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 施 工：やや優る        |
| 保守管理の状況             | 普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| 建 物 の 利 用 状 況       | ◇建物所有者Aより同建物を借用していると思われるBが、<br>居宅（空き家の状態）として利用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| 特 記 事 項             | (a)Bによれば、金銭的な事情からBがAの住宅ローンを負担し、その代わりに3年程前からA所有の目的物件に居住していたとのことであり、居住するに際しては500万円程度をかけてリフォームを施したとも述べている。<br>(b)現地調査により、建物内はキッチンをアイランド仕様（調理はIH方式）にする等、ほぼ全面的なリフォームが行われたことが窺われるが、洗面所には洗面台がなく、また2階のトイレの管が外された状態にある等やや不自然な点も認められる。<br>(c)Bによる占有は、令和4年頃を契約の始期とする期間の定めのない何らかの借用契約によるものと見られるが、詳細は判然としない。<br>(d)物件1の特記事項でも述べたとおり、物件3建物の周囲では基礎が露出して地面との間に隙間が見られる。物件3建物は簡易な平衡器での傾きは確認されないが、地面の状況と共に専門的な調査を要するものと思われる。 |                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| 1        | 122,000              | 0.88            | 100.09          | 0.9       | 9,670,000                   |

※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－19

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 133,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/104.5 \times 100/106 = 122,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、接面街路幅員及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位

減価要因～間口狭小、建物と地面との隙間等の状況を考慮

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2（土地～雑種地）

目的土地の価格を、次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>エ | 土 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 2        | 122,000              | 0.05            | 7.33            | 1/22      | 2,000                     |

イ 個 別 格 差 ： ゴミ集積場としての性格を考慮し、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 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<br>番号 | 再 調 達 原 価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|-------------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 3        | 300,000                 | 91.08              | 0.19     | 5,190,000               |

ア 再調達原価：全面的なリフォームが施工されていることを考慮した。

ウ 物件 3 現価率：経過年数23年、経済的残存耐用年数 7年  
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－20%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \times \text{(観察減価)}}{\text{経過年数} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.20) = 0.19 \\
 & \quad \quad \quad \frac{7 \times (0.20)}{23 + 7} \times (1 - 0.20) = 0.19
 \end{aligned}$$

## 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<br>番号 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-----------------------|---------------|------------------------|
| 1        | 9,670,000             | 0.6 法定地上権     | 5,800,000              |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>イ (円) | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|----------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1        | (9,670,000－             | 5,800,000)                       |                 | 1.0             | 0.7             | 2,710,000                            |
| 3        | (5,190,000＋             | 5,800,000)                       | 1.0             | 1.0             | 0.7             | 7,690,000                            |
| 2        | 2,000                   |                                  |                 | 1.0             | 0.7             | 1,000                                |
| 一括価格（合計） |                         |                                  |                 |                 |                 | 10,401,000                           |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：該当はない。

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

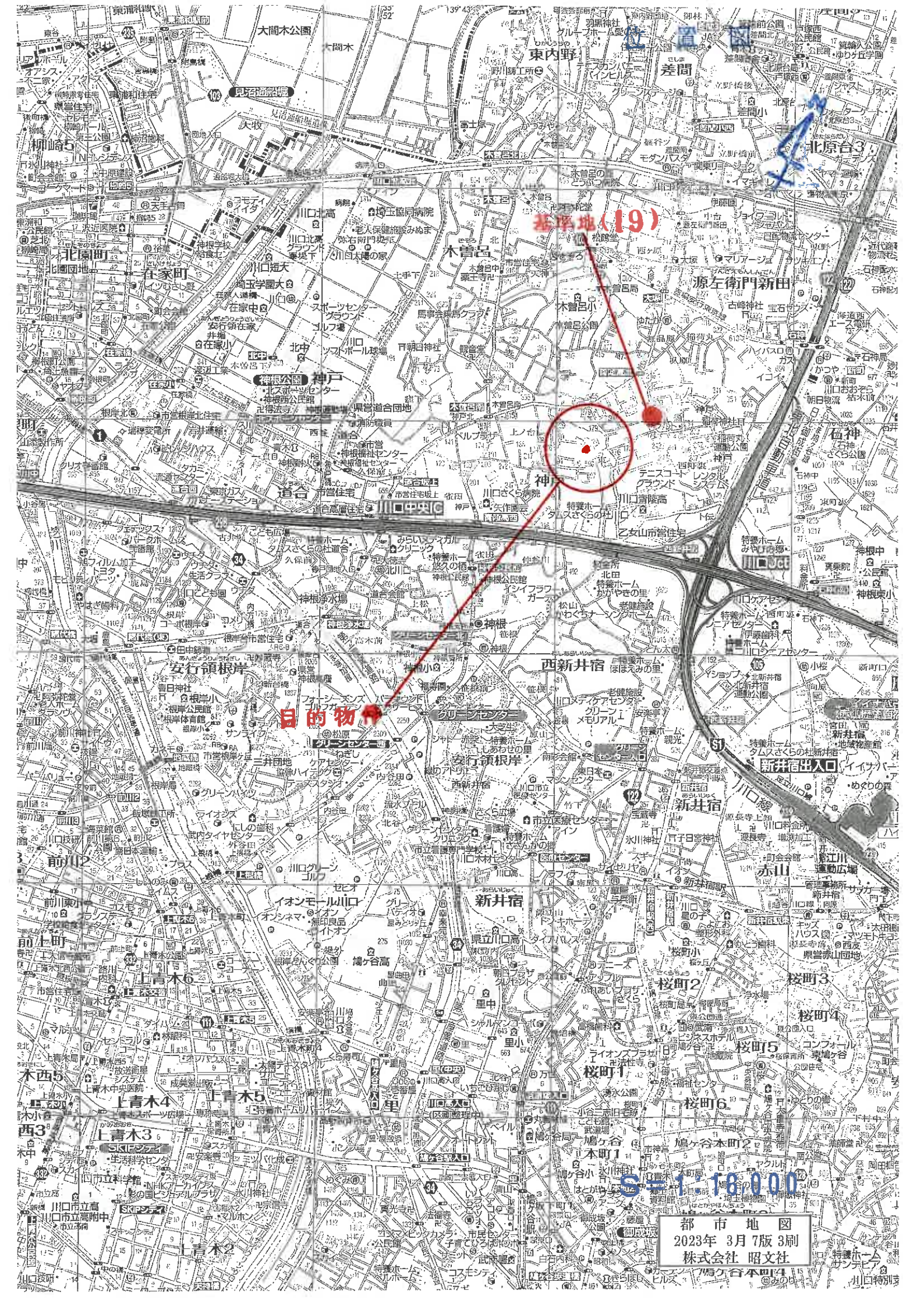
### 基準地価格（川口－19）

|                            |                                      |                                            |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| 所                          | 在                                    | 川口市大字石神字叭原 194番10                          |
| 価<br>位                     | 格<br>置                               | 133,000円／㎡<br>J R 武蔵野線外「東川口」駅約 2.9km（道路距離） |
| 価<br>地<br>格<br>時<br>点      | 積<br>積                               | 令和7年7月1日<br>107㎡                           |
| 供<br>給<br>処<br>理<br>施<br>設 | 水<br>道<br>、<br>ガ<br>ス<br>、<br>下<br>水 |                                            |
| 接<br>面<br>街<br>路           | 南<br>西<br>6m市道                       |                                            |
| 用<br>途<br>指<br>定<br>等      | 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率 100%）         |                                            |
| 地<br>域<br>の<br>概<br>要      | 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域                  |                                            |

## 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

以 上



基準地(19)

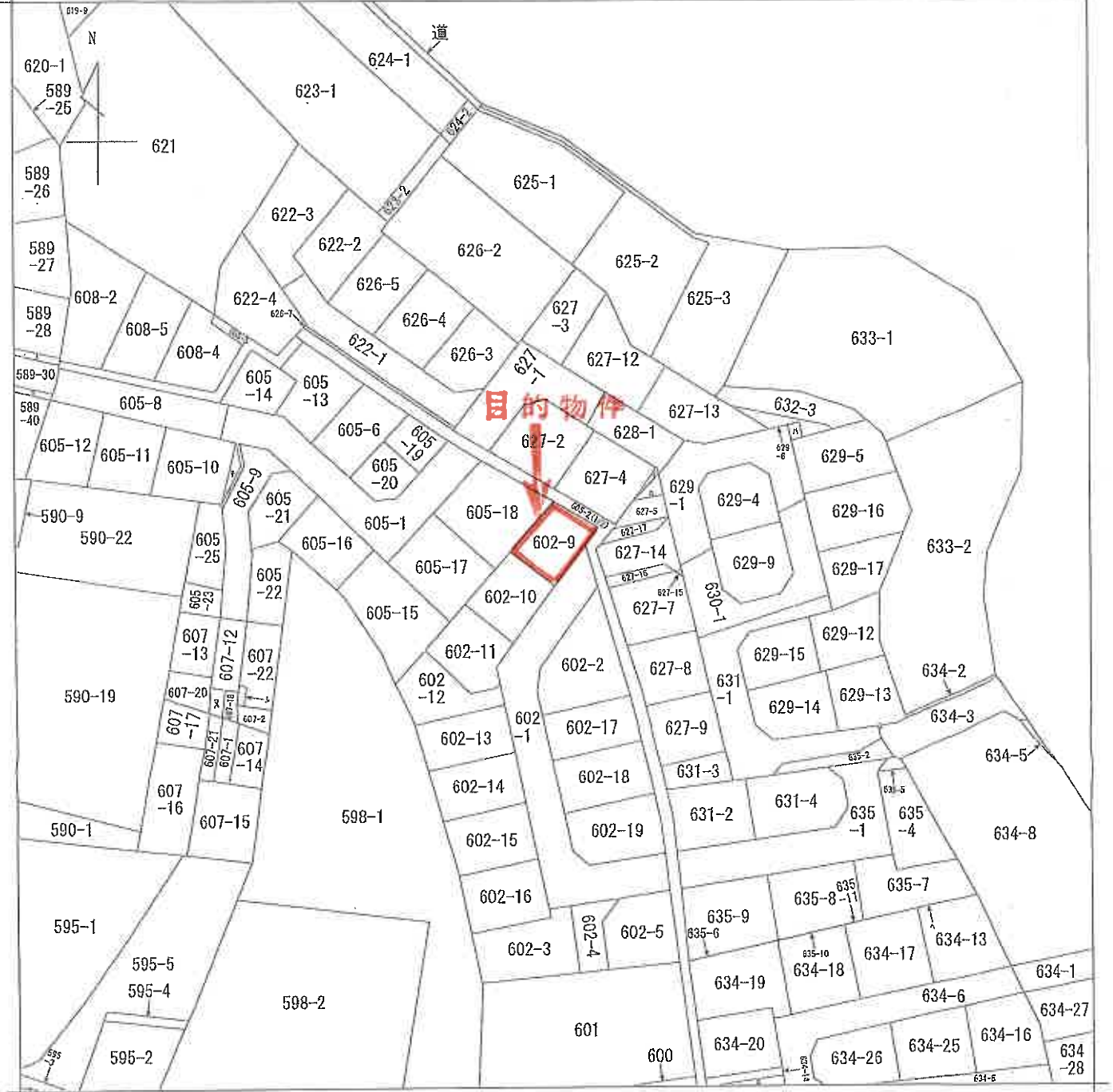
目的物件

S=1:18,000

都市地図  
2023年 3月 7版 3刷  
株式会社 昭文社

1000  
80/2566  
1000000

イ 628-3    ハ 629-7    ホ 634-15    ト 589-29    リ 605-26    ル 607-23  
ロ 629-3    ニ 632-2    ヘ 635-12    テ 605-24    ス 607-19    ヲ つづく



(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。

地番区域見出  
大字神戸

|       |       |           |           |           |          |    |       |           |  |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|----|-------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 川口市大字神戸字東 |           |           |          | 地番 | 602番9 |           |  |
| 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7月29日  
東京法務局

請求番号：2-1

(1/2)

登記官

A3をA4に縮小コピー



登記年月日：平成13年11月9日

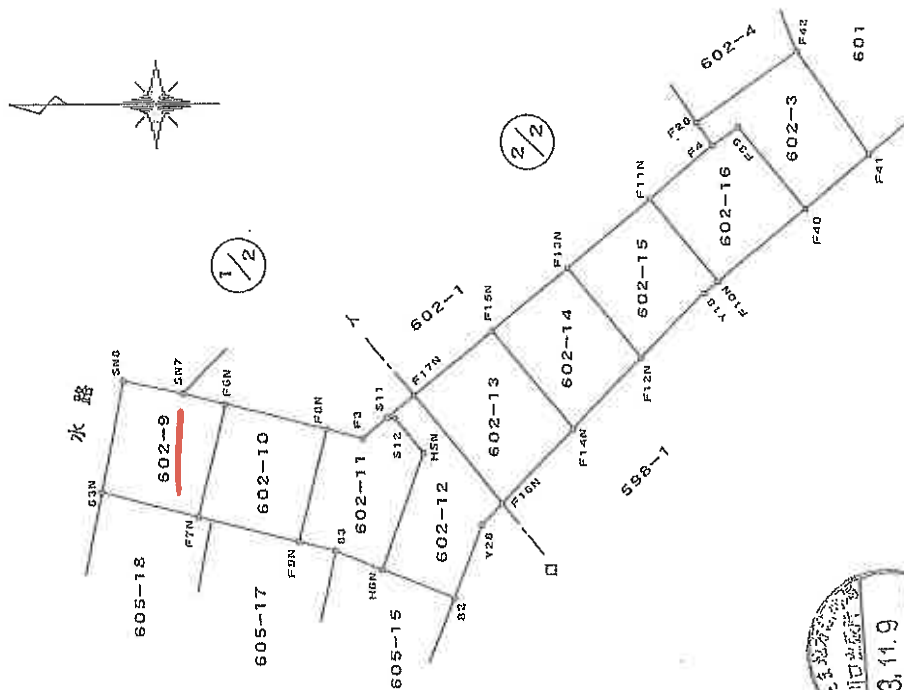
0559032

地積測量図

地番  
602-3  
602-9~16

土地の所在  
川口市大字神戸字東

全図



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

作製者  
土地家屋調査士

平成11月7日作製

申請人



縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年11月9日

0559033

地積測量図

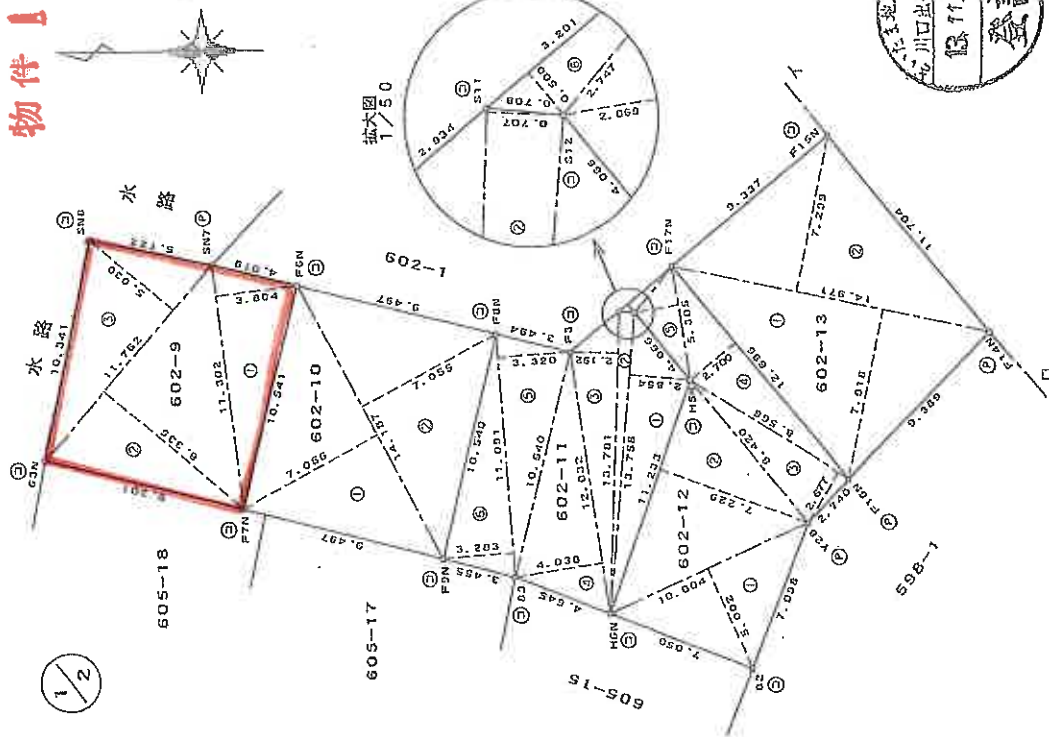
地番 602-3  
602-9~16  
土地の所在 川口市大字神戸字東

三斜求積表

| 地番 ③ 602-9 |        |       |                       |
|------------|--------|-------|-----------------------|
| NO.        | 底辺     | 高さ    | 倍面積                   |
| 1          | 11.302 | 3.804 | 42.982808             |
| 2          | 11.762 | 8.338 | 98.036270             |
| 3          | 11.762 | 5.030 | 59.162860             |
|            |        | 倍面積   | 200.181938            |
|            |        | 面積    | 100.0959690           |
|            |        | 地積    | 100.09 m <sup>2</sup> |

| 地番 ③ 602-10 |        |       |                       |
|-------------|--------|-------|-----------------------|
| NO.         | 底辺     | 高さ    | 倍面積                   |
| 1           | 14.187 | 7.056 | 100.103472            |
| 2           | 14.187 | 7.055 | 100.089285            |
|             |        | 倍面積   | 200.192757            |
|             |        | 面積    | 100.0963785           |
|             |        | 地積    | 100.09 m <sup>2</sup> |

| 地番 ③ 602-11 |        |       |                       |
|-------------|--------|-------|-----------------------|
| NO.         | 底辺     | 高さ    | 倍面積                   |
| 1           | 13.758 | 2.854 | 39.265332             |
| 2           | 13.781 | 9.707 | 9.743157              |
| 3           | 13.781 | 2.192 | 30.207952             |
| 4           | 12.032 | 4.038 | 48.585216             |
| 5           | 11.091 | 3.330 | 36.822120             |
| 6           | 11.091 | 3.283 | 36.411753             |
|             |        | 倍面積   | 201.035540            |
|             |        | 面積    | 100.5177700           |
|             |        | 地積    | 100.51 m <sup>2</sup> |



物件!



| 凡例 | 境界線の種類   | 記号 | 境界線の種類 | 記号 |
|----|----------|----|--------|----|
| ①  | 石コンクリート杭 | ①  | 金属杭    | ①  |
| ②  | アラスチック杭  | ②  | 金属プレート | ②  |

製作者 土地家屋調査士

11月 7日(作製)

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。  
(ごんたま地方事務所川口出張所管理)

令和7年7月20日 東京法務局

登記官

0559121

地番  
635-1  
635-3.4.5

地積測量図

土地の所在  
川口市大字神戸字東



三斜求積表

| 地番① 635-3 |        |       |             |            |
|-----------|--------|-------|-------------|------------|
| NO.       | 底辺     | 高さ    | 倍           | 面積         |
| 1         | 15.726 | 5.845 |             | 91.918470  |
| 2         | 24.461 | 9.430 |             | 230.667230 |
| 3         | 15.165 | 3.402 |             | 51.591330  |
| 4         | 14.133 | 6.596 |             | 93.221268  |
| 5         | 10.731 | 2.075 |             | 22.266825  |
| 6         | 8.813  | 1.548 |             | 13.643524  |
| 倍面積       |        |       | 503.307647  |            |
| 面積        |        |       | 251.6538235 |            |
| 地積        |        |       | 251.65      | m          |

| 地番② 635-4 |        |        |             |            |
|-----------|--------|--------|-------------|------------|
| NO.       | 底辺     | 高さ     | 倍           | 面積         |
| 1         | 32.803 | 9.506  |             | 314.777582 |
| 2         | 42.525 | 10.385 |             | 440.346375 |
| 3         | 42.598 | 1.249  |             | 53.204902  |
| 4         | 26.210 | 5.670  |             | 148.610700 |
| 5         | 26.349 | 0.413  |             | 10.882137  |
| 6         | 26.349 | 4.524  |             | 119.202876 |
| 倍面積       |        |        | 1037.024572 |            |
| 面積        |        |        | 543.5122690 |            |
| 地積        |        |        | 543.51      | m          |

| 地番③ 635-5 |       |       |           |          |
|-----------|-------|-------|-----------|----------|
| NO.       | 底辺    | 高さ    | 倍         | 面積       |
| 1         | 5.108 | 1.860 |           | 9.500800 |
| 2         | 3.827 | 1.350 |           | 5.166450 |
| 倍面積       |       |       | 14.667330 |          |
| 面積        |       |       | 7.3336650 |          |
| 地積        |       |       | 7.33      | m        |

| 地番④ 635-1 |          |    |             |   |
|-----------|----------|----|-------------|---|
| 公算        | 535.2912 | 総計 | 802.499775  |   |
| 残地        |          |    | 132.7914228 |   |
| 地積        |          |    | 132.79      | m |

| 凡 | 記分      | 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ① | 石杭      | ②      | 金原鉄    | ③      | 金原鉄    | ④      | 金原鉄    | ⑤      | 金原鉄    |
| ⑥ | コンクリート杭 | ⑦      | 金原杭    | ⑧      | 金原杭    | ⑨      | 金原杭    | ⑩      | 金原杭    |
| ⑪ | プラスチック杭 | ⑫      | 金原プレート | ⑬      | 金原プレート | ⑭      | 金原プレート | ⑮      | 金原プレート |

作製者  
土地家産調査士

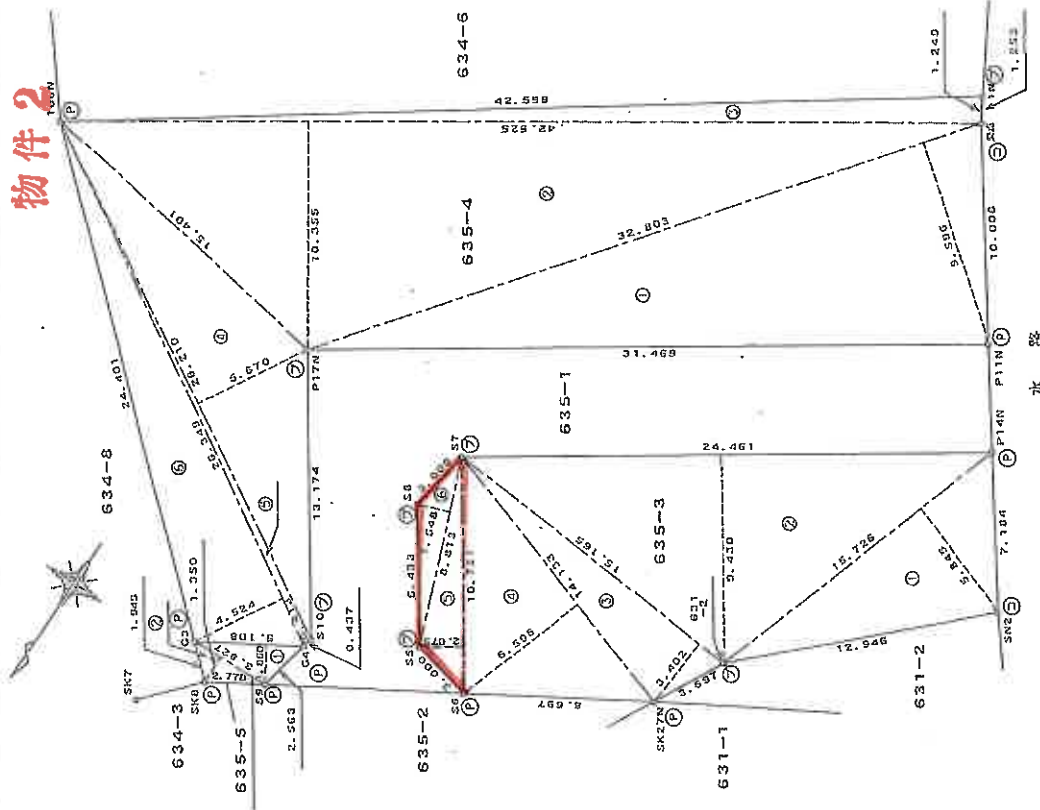
13年 10月 28日(作製)

(埼玉土地家産調査士会)

申請人

縮尺

1/250



(1) 平成26年6月18日  
635番3は631番2に合致。

三口市大井町

| 地番 ⑥ 602-3 |  | 底      | 辺 | 高     | さ | 倍 | 面           | 積              |
|------------|--|--------|---|-------|---|---|-------------|----------------|
| 1          |  | 12.223 |   | 5.900 |   |   | 73.093540   |                |
| 2          |  | 12.223 |   | 7.812 |   |   | 95.486076   |                |
| 3          |  | 11.865 |   | 2.501 |   |   | 29.137365   |                |
| 4          |  | 3.829  |   | 1.894 |   |   | 7.252126    |                |
|            |  |        |   | 倍     | 面 | 積 | 204.005507  |                |
|            |  |        |   | 地     | 面 | 積 | 102.0027535 |                |
|            |  |        |   | 地     | 積 |   | 102.00      | m <sup>2</sup> |

| 地番 ① 602-14 |        |       |                       |
|-------------|--------|-------|-----------------------|
| NO.         | 底 辺    | 高     | 坪 数                   |
| 1           | 14.070 | 7.563 | 106.411410            |
| 2           | 14.070 | 6.939 | 97.631730             |
|             |        | 坪 面 積 | 204.043140            |
|             |        | 坪 面 積 | 102.0215700           |
|             |        | 地 積   | 102.02 m <sup>2</sup> |

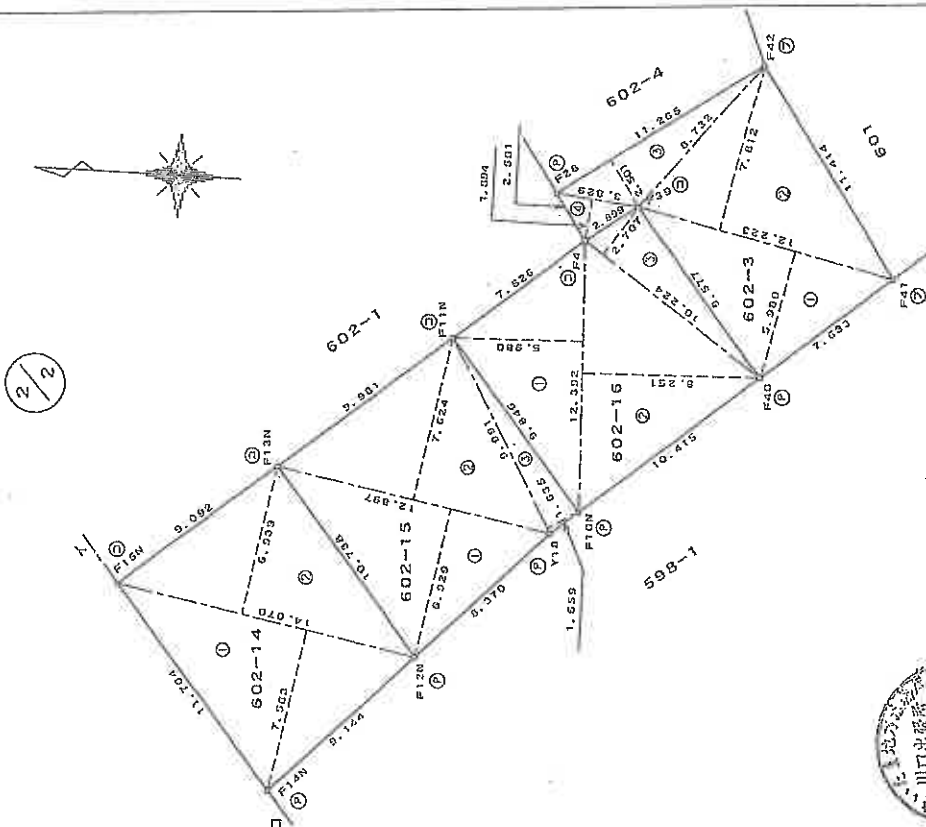
| 地 帯 ② 602-15 |   | 高 さ    | 倍 面   | 積           |
|--------------|---|--------|-------|-------------|
| N.C.         | 1 | 12.897 | 6.929 | 09.363313   |
|              | 2 | 12.897 | 7.624 | 98.226728   |
|              | 3 | 9.981  | 1.635 | 16.335285   |
|              |   |        | 倍 面   | 204.028326  |
|              |   |        | 積     | 102.0126630 |
|              |   |        | 地 積   | 102.01      |

| 地 密 ④ 602-18 |        |       |                       |
|--------------|--------|-------|-----------------------|
| NO.          | 底 辺    | 高 さ   | 積 面 積                 |
| 1            | 12.392 | 5.980 | 74.104160             |
| 2            | 12.392 | 8.251 | 102.243392            |
| 3            | 10.224 | 2.707 | 27.676368             |
|              |        | 積 面 積 | 204.025920            |
|              |        | 地 積   | 102.0124600           |
|              |        |       | 102.01 m <sup>2</sup> |

11月 7日作製)

人證母

縮尺 1/250



上地方法院  
九川口出張所  
13.11.9  
登記

二、三、解球番号: 17-1

 $(\vec{v}/\vec{r})$ 

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成14年7月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(さいたま地方支庁川口出張所管轄)  
令和7年7月29日 東京法務局

登記簿

図面番号  
2023-0001  
2023-0001  
2023-0001

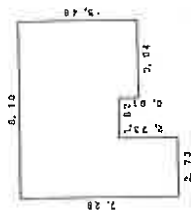
A3をA4に縮小コピー

0090038 各階平面図

H14.7.18  
家屋番号 602番9

建物の所在 川口市大字神戸字東602番地9

1階

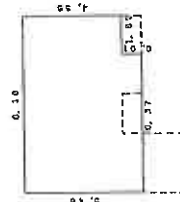


求積表

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 8.19 | X | 4.55 | = | 37.2645 |
| 3.64 | X | 0.91 | = | 3.3124  |
| 2.73 | X | 2.73 | = | 7.4529  |
| 合計   |   |      |   | 48.0298 |

床面積 48.02 m<sup>2</sup>

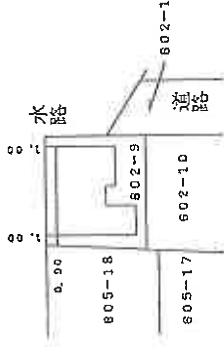
2階



求積表

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 2.19 | X | 4.55 | = | 37.2645 |
| 6.37 | X | 0.91 | = | 5.7967  |
| 合計   |   |      |   | 43.0612 |

床面積 43.06 m<sup>2</sup>



作製者

土地家屋

縮尺 1/250

7月16日作成

(埼玉士会用紙)

申請人



縮尺

1/500