

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 5月26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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番9
地 目 宅地
地 積 130.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番4
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番5
地 目 公衆用道路
地 積 4.87平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番1
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル

共有者 A 持分10分の1



物 件 目 録

5 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 231番3
地 目 公衆用道路
地 積 185平方メートル

共有者 A 持分10分の1

6 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ 229番地9
家屋 番号 229番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 45.54平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 1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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番9
地 目 宅地
地 積 130.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番4
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番5
地 目 公衆用道路
地 積 4.87平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番1
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル

共有者 A 持分10分の1



物 件 目 録

5 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 231番3
地 目 公衆用道路
地 積 185平方メートル

共有者 A 持分10分の1

6 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ 229番地9
家屋 番号 229番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 45.54平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第342号

令和8年2月9日受理

令和8年3月9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 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番9
地 目 宅地
地 積 130.50平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番4
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番5
地 目 公衆用道路
地 積 4.87平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 4 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番1
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル
共有者 A 持分10分の1

(1 枚目)



物 件 目 録

5 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 231番3
地 目 公衆用道路
地 積 185平方メートル
共有者 A 持分10分の1

6 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ 229番地9
家屋番号 229番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床面積 1階 53.82平方メートル
2階 45.54平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1～5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2～5) <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 <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1に土地上に下記建物を所有し、占有している。 <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 <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	物件1土地にスチール製簡易物置(動産)が存する。
建物	物件6
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input 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 <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。表札には債務者兼所有者の姓が表示されており建物内には債務者兼所有者宛の水道料金関係葉書、川口市役所、年金機構からの封書が存在した。建物内は居宅として使用されていることがうかがわれ、債務者兼所有者及びその家族以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は見当たらなかった。

以上より目的物件の占有関係については、3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
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月10日(火) 15:45-15:50	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年2月18日(水) 16:15-16:20	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年3月6日(金) 12:00-12:25	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)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(5枚目) 次丁欠番

登記年月日：平成15年11月4日

0572248



三針求積要

地番	①	②	③	④
NO.	14.394	5.249	75.564106	
底辺	14.394	5.430	78.156420	
高さ	19.117	5.680	108.584360	
倍面積	371.207635			
面積	185.6038175			
地積	185.60			

地番	①	②	③	④
NO.	9.698	4.756	46.07688	
底辺	20.268	4.885	98.603820	
高さ	20.268	6.815	138.126420	
倍面積	282.807328			
面積	141.4038640			
地積	141.40			

地番	①	②	③	④
NO.	15.676	5.936	93.032736	
底辺	15.676	6.842	107.255192	
高さ			200.307223	
倍面積	100.1529640			
面積	100.15			

地番	①	②	③	④
NO.	16.706	6.203	103.527318	
底辺	16.706	5.787	96.677822	
高さ			200.304940	
倍面積	100.1524700			
面積	100.15			

地番	①	②	③	④
NO.	18.000	6.692	120.276000	
底辺	18.000	3.877	69.786000	
高さ	15.742	2.627	41.354234	
倍面積	231.416234			
面積	115.7081170			
地積	115.70			

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	◎	金属鉄杭	◎	刻印	
②	コンクリート杭	◎	金属鉄杭	◎	刻印	
③	プラスチック杭	◎	金属アルミニウム杭	◎	刻印	

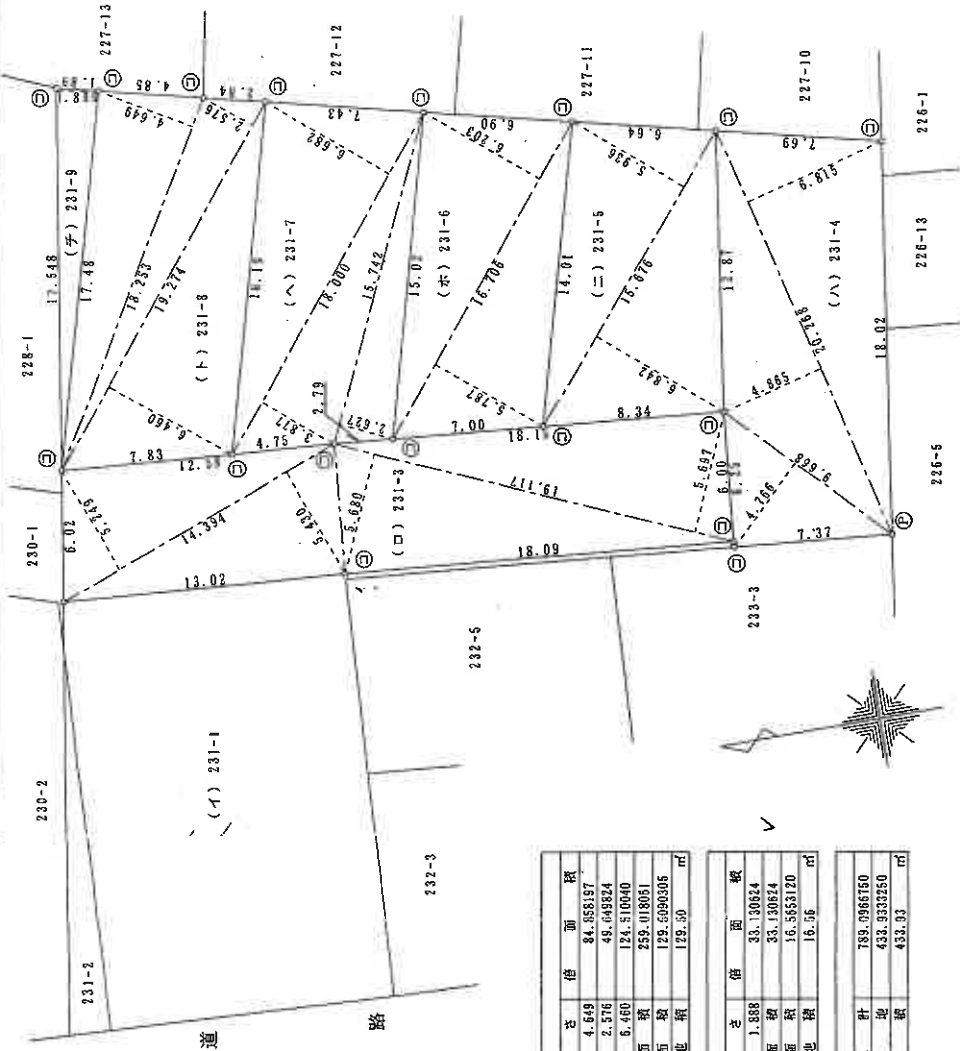
製作者 土地家屋調査士

平成15年10月22日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

測量図

地番 231-1, -3, -4, -5, -6, -7, -8
土地の所在 川口市大字差間字篠谷ッ



地番	①	②	③	④
NO.	18.253	4.649	84.958187	
底辺	19.274	2.576	49.649824	
高さ	19.274	6.460	124.510040	
倍面積	259.018051			
面積	129.5090205			
地積	129.50			

地番	①	②	③	④
NO.	17.548	1.888	33.100524	
底辺			33.130674	
高さ			16.553120	
倍面積			16.56	
面積				
地積				

地番	①	②	③	④
NO.	1223.03			
底辺				
高さ				
倍面積				
面積				
地積				

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

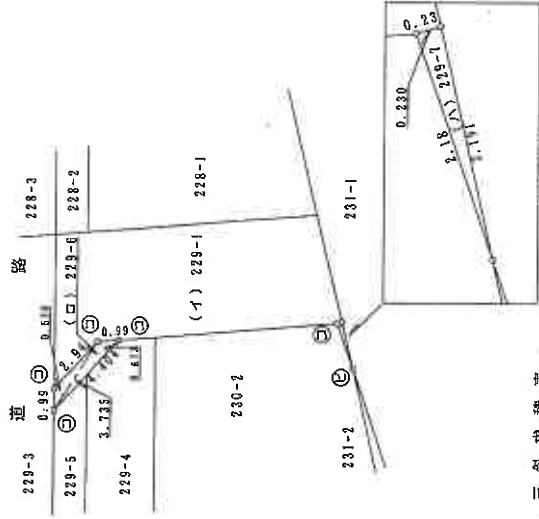
登記年月日：平成15年11月4日

0572245

地番 229-1,-6,-7

地測量図

土地の所在 川口市大字差間字篠谷ツ



三斜求積表

地番	① (口) 229-6	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	①	3.735	0.530	1.979550	
②	4.404	0.673	2.963892		
			倍面積	4.943442	
			面積	2.4717210	m ²

地番	① (ハ) 229-7	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	①	2.191	0.230	0.503930	
			倍面積	0.503930	
			面積	0.2519650	m ²

地番	① (イ) 229-1	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	①	72.76	2.726860	70.0363140	
			倍面積	70.03	m ²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石	境界線の種類	⑥	境界線の種類
⑥	コンクリート杭	境界線の種類	⑦	境界線の種類
⑦	プラスチック杭	境界線の種類	⑧	境界線の種類
⑧	金属杭	境界線の種類	⑨	境界線の種類
⑨	金属杭	境界線の種類	⑩	境界線の種類
⑩	金属杭	境界線の種類	⑪	境界線の種類

製作者 土地家屋調査士 (平城15年10月22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。
(さいたま地方事務所川口出張所管轄)
令和7年12月8日 真管事務所

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

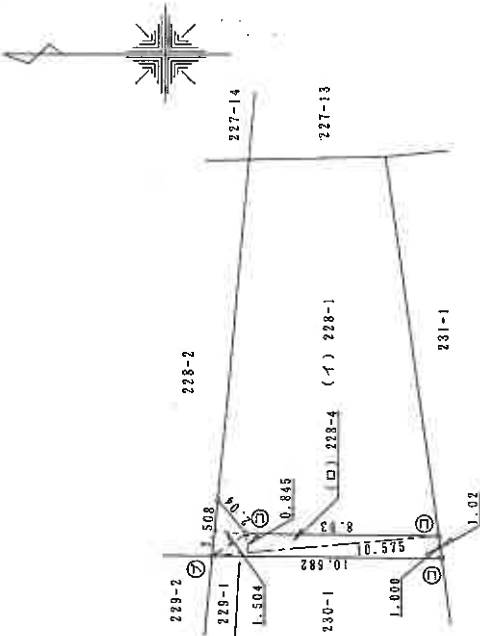
登記年月日：平成15年11月4日

0572238

地積測量図

地番 228-1,-4

土地の所在 川口市大字差間字篠谷ッ



三斜求積表

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	2.508	1.504	3.772032
②	10.575	0.845	8.935875
③	10.682	1.000	10.682000
		倍面積	23.389907
		地積	11.5949535
			11.69

残地番	公簿	面積
① (イ) 228-1	165.2820	11.6949535
		残地積
		153.5870455
		153.58

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤	石積	◎	金属板	①	印刷
⑥	コンクリート杭	⊙	金属杭		
⑦	アラスタック杭	⊕	金属プレート		

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 平成15年10月14日(作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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12月8日 東京法務局

(11枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和2年1月14日

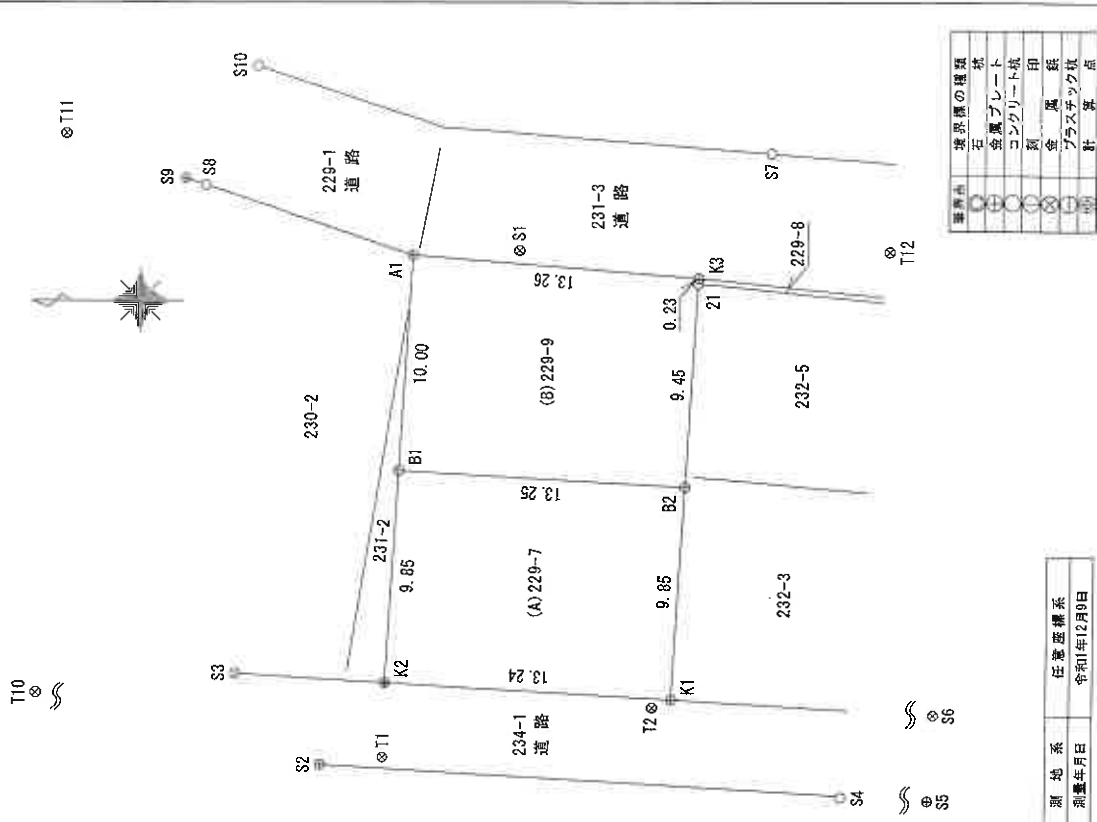
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (さいたま市地方事務局川口出張所管轄)
 令和7年12月8日 東京法務局

(12枚目)

地積測量図

地番 229-7、229-9

土地の所在 川口市大字差間字篠谷ツ



座標求積表

地番	(A) 229-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K1	86.695	102.716	1418.097096	
K2	99.917	103.497	1308.512571	
B1	99.338	113.330	-1564.633980	
B2	86.111	112.549	-1422.957007	
		倍面積	-260.981320	
		面積	130.490660	
		地積	130.49	m

地番	(B) 229-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A1	98.751	123.313	-1702.212652	
K3	85.534	122.225	-1613.492225	
Z1	85.550	121.989	70.387653	
B2	86.111	112.549	1551.825612	
B1	99.338	113.330	1432.491200	
		倍面積	-261.000412	
		面積	130.500206	
		地積	130.50	m

合計 260.990866

基準点・引照点等座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
S1	93.806	123.534	備	金 属 鉄
S2	102.893	99.658		金 属 プ レ ー ト
S3	106.880	103.909		金 属 鉄
S4	78.813	98.156		コ ン ク リ ー ト 杭
S5	67.195	97.539		金 属 プ レ ー ト
S6	66.951	101.550		金 属 鉄
S7	82.207	127.337		コ ン ク リ ー ト 杭
S8	108.357	126.494		コ ン ク リ ー ト 杭
S9	109.307	126.803		金 属 プ レ ー ト
S10	106.005	132.047		コ ン ク リ ー ト 杭
T1	100.000	100.000		金 属 鉄
T2	87.578	102.335		金 属 鉄
T10	124.852	104.706		金 属 鉄
T11	114.805	128.906		金 属 鉄
T12	76.687	123.444		金 属 鉄

測地系 任意座標系
 測量年月日 令和1年12月9日

作成者

(令和1年12月13日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年6月4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12月8日 東京法務局

登記簿
(13枚目)

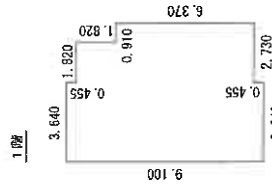
地図整理番号：M05059

各階平面図

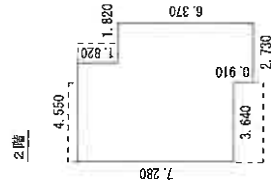
建物図面

家屋番号 229番9

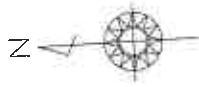
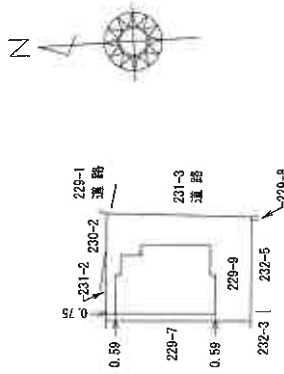
建物の所在 川口市大字芝間字篠谷ツ229番地9



床面積	33.124000
3.640 x 9.100 =	33.124000
1.820 x 6.180 =	14.965800
0.910 x 6.370 =	5.793700
計	53.826500
床面積	53.82 m ²



床面積	45.545500
4.550 x 1.820 =	8.281000
6.370 x 5.460 =	34.780200
2.730 x 0.910 =	2.484300
計	45.545500
床面積	45.54 m ²



作成者

縮尺 1/250

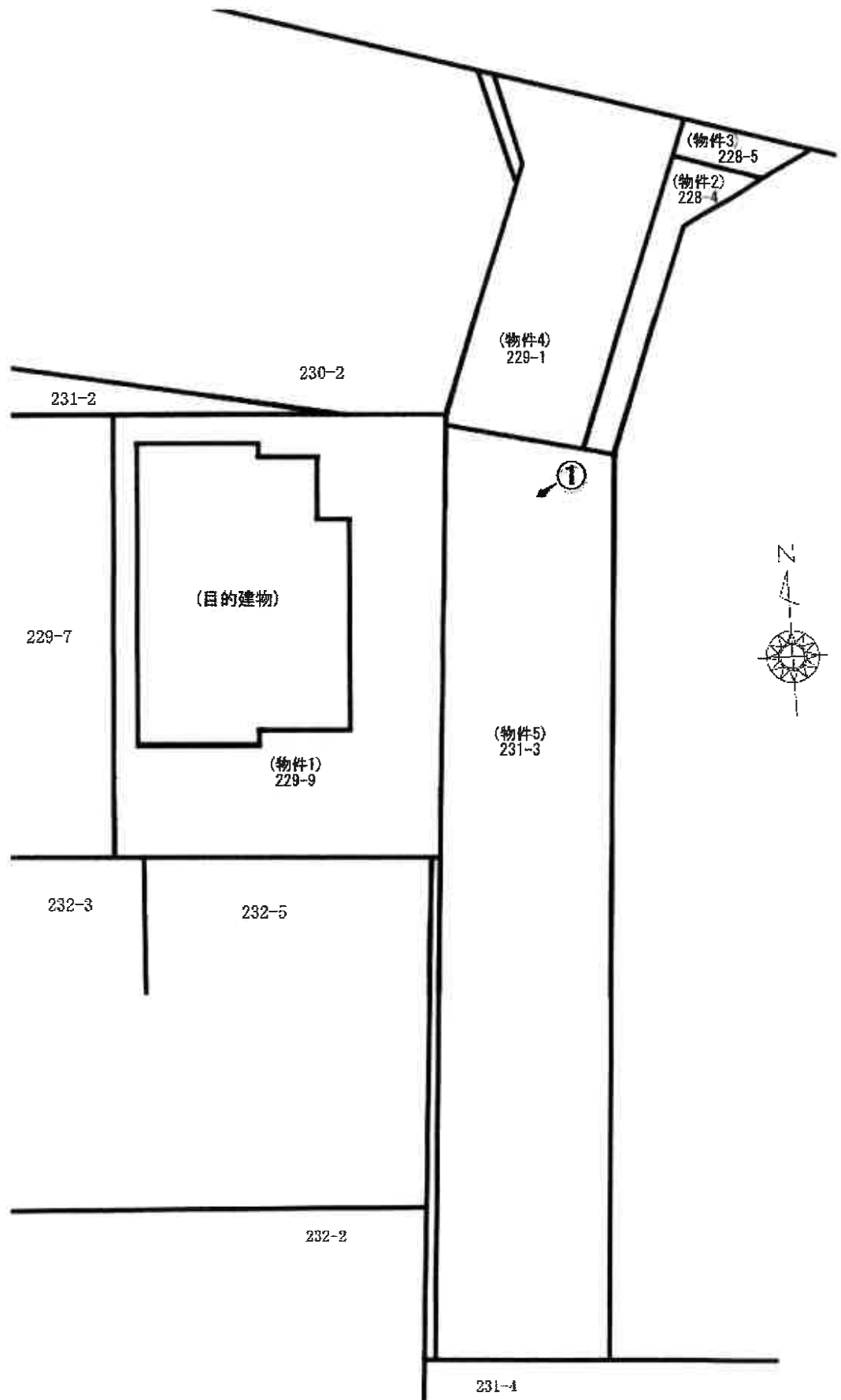
申請人

縮尺 1/500

令和2年5月29日作成

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図 (写真撮影位置 ○→)



(1 4 枚目)

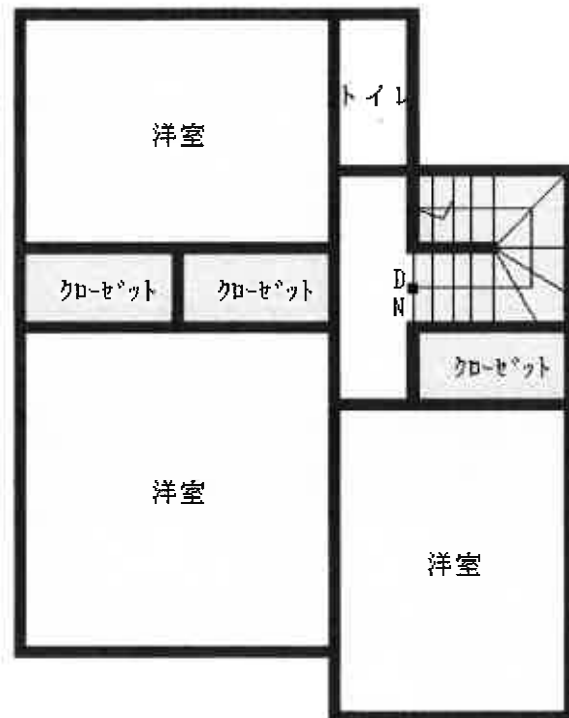
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和7年(ケ)第342号
令和8年3月6日 現地調査
令和8年3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 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番9
地 目 宅地
地 積 130.50平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番4
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 3 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 228番5
地 目 公衆用道路
地 積 4.87平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 4 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 229番1
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル
共有者 A 持分10分の1



物 件 目 録

- 5 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ
地 番 231番3
地 目 公衆用道路
地 積 185平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 6 所 在 川口市大字差間字篠谷ツ 229番地9
家屋 番号 229番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 45.54平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,327,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,390,000 円
物件2 (土地)	金 5,000 円
物件3 (土地)	金 2,000 円
物件4 (土地)	金 40,000 円
物件5 (土地)	金 80,000 円
物件6 (建物)	金 13,810,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1～5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
物件番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位置・交通	埼玉高速鉄道線「東川口」駅の南西方約2,000m(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、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 絶対高さ(10m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	130.50㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	東約6m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6)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土地にスチール製簡易物置(動産)が存する。 ②物件1土地は、西側に隣接する土地(地番229-7)より約1.5m高く接している。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和2年5月29日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している模様である。
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	129,000	0.98	130.50	0.95	15,670,000

※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）

基準地 川口-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 137,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/100 & \cong & 129,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、接面方位等を考慮した。

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2～5（土地）

物件2～5は私道敷であるので、当該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
2	129,000	0.05	11.00	1 / 10	7,000
3	129,000	0.05	4.87	1 / 10	3,000
4	129,000	0.05	70.00	1 / 10	50,000
5	129,000	0.05	185.00	1 / 10	120,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件6（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	160,000	99.36	0.65	10,330,000

ウ 現価率：

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-15%

(計算式) $19 / (6 + 19) \times (1 - 0.15)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,670,000	0.60	法定地上権	9,400,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,670,000	-9,400,000		1.0	0.7	4,390,000
6	10,330,000	+9,400,000	1.0	1.0	0.7	13,810,000
2	7,000			1.0	0.7	5,000
3	3,000			1.0	0.7	2,000
4	50,000			1.0	0.7	40,000
5	120,000			1.0	0.7	80,000
一括価格 (合計)						18,327,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

第6 参考価格資料

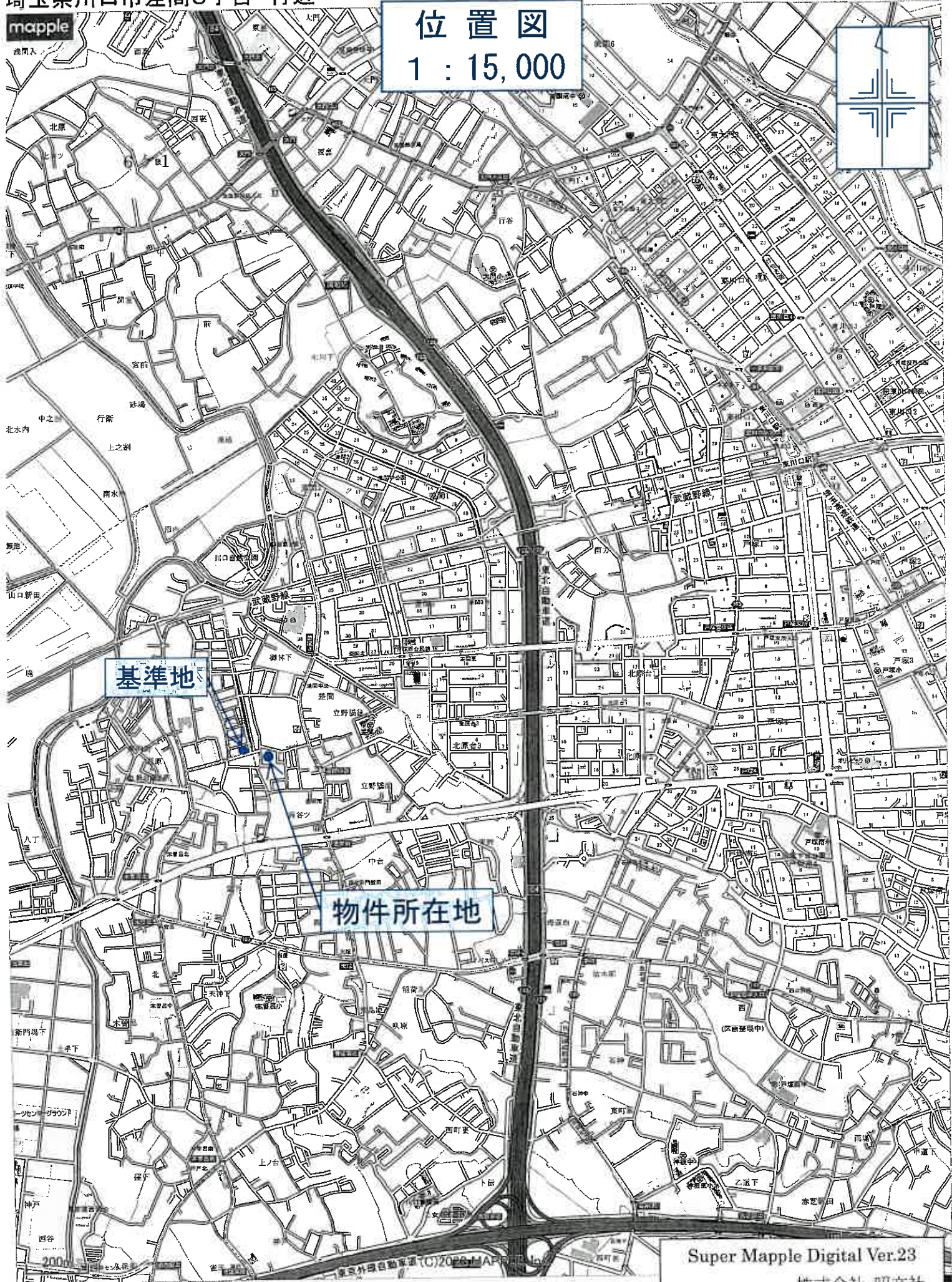
基準地価格 (川口-18)
所在 : 川口市大字東内野字十二石56番6
価格 : 137,000円/㎡
位置 : 埼玉高速鉄道線「東川口」駅約2,700m(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 200㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 南6.0m市区町村道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

位置図

1 : 15,000



基準地

物件所在地

4 225-16
5 228-4

△ 229-6
□ 365-1

234-1

N

234-5

231-1

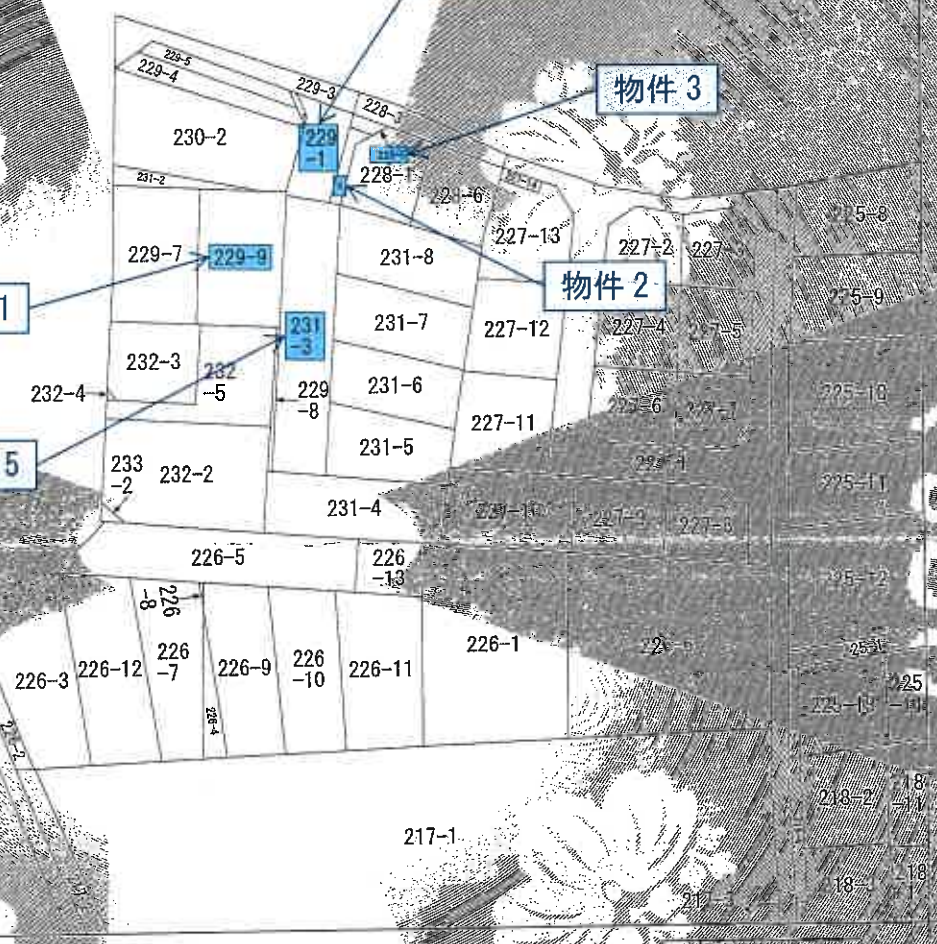
物件 4

物件 3

物件 1

物件 2

物件 5



この地図は、登記簿上の地籍情報に基づき作成されたもので、実際の地籍情報とは異なる場合があります。また、この地図は、登記簿上の地籍情報に基づき作成されたもので、実際の地籍情報とは異なる場合があります。

部	区	町	丁目	番	地番	229番9
縮	1:100	縮	1:100	縮	1:100	縮
作	成	年	月	日		

これは地図に準ずる区画図であり、登記簿上の地籍情報とは異なる場合があります。
 (さいたま地方法務局用) 登記簿上の地籍情報
 令和7年12月8日
 東京法務局

地図整理番号: M95057
 (1/1)

A3をA4に縮小コピー

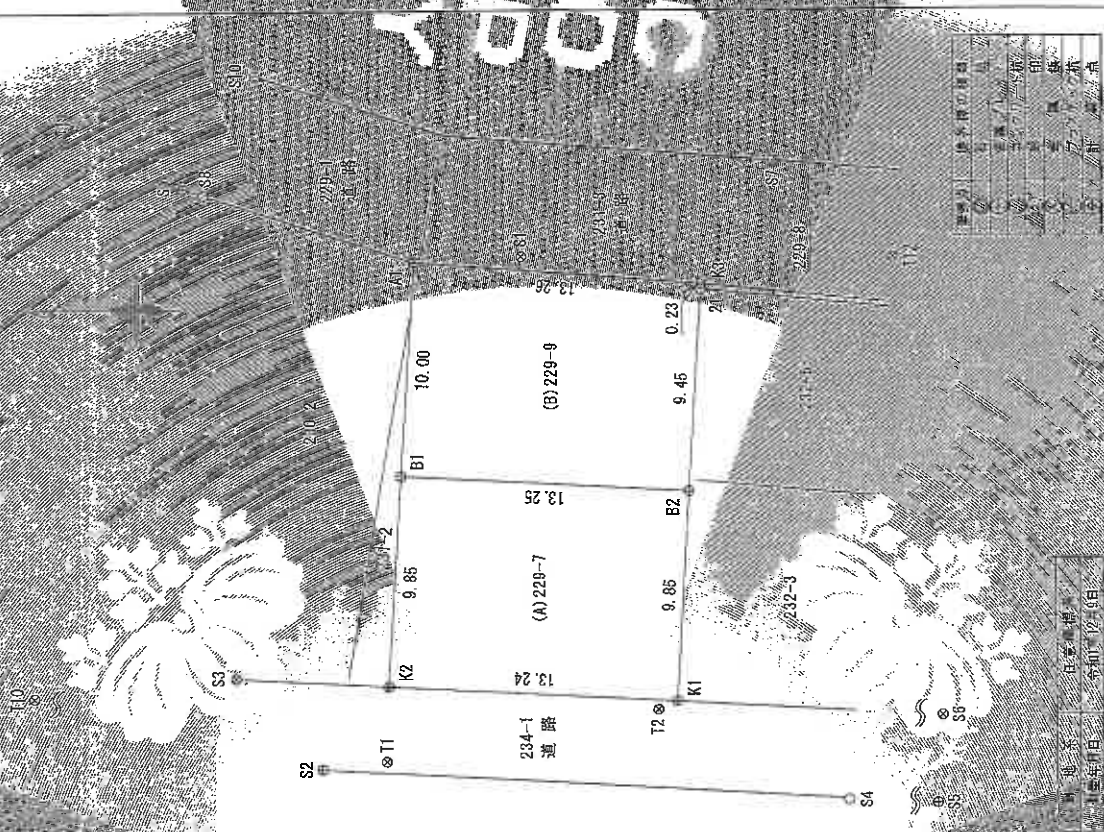
登記年月日：令和7年12月8日

これは図面に記載されたものとは異なる
さいたま地方事務所 川口出張所
令和7年12月8日 東京事務所

地積測量図

地番 229-7-229-9

土地の所在 川口市大字之間字袴谷



平均求積表

測点	X	Y	面積	平均	面積
S1	98.615	102.716	18.0570	18.0570	18.0570
S2	99.919	103.497	1308.5127	1308.5127	1308.5127
S3	99.338	113.330	1564.6377	1564.6377	1564.6377
S4	86.111	112.549	1422.9570	1422.9570	1422.9570
倍面積			260.98130		260.98130
面積			130.49060		130.49060
面積			130.49		130.49

地番	X	Y	面積	平均	面積
(A) 229-7	98.154	123.313	-1702.21262	-1702.21262	-1702.21262
A1	85.534	122.225	-1613.49225	-1613.49225	-1613.49225
K3	86.550	121.989	70.387653	70.387653	70.387653
Z1	86.111	112.549	1551.825612	1551.825612	1551.825612
B2	99.338	113.330	1432.491200	1432.491200	1432.491200
B1	倍面積		-261.000412		-261.000412
面積			130.500206		130.500206
面積			130.50		130.50

合計 260.990866

基準点・引照点等座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備	風	考
S1	98.615	102.716	123.534	金	風	考
S2	99.919	103.497	99.658	金	風	考
S3	99.338	113.330	103.909	金	風	考
S4	86.111	112.549	98.156	金	風	考
S5	67.195	97.639	97.639	金	風	考
S6	66.951	101.550	101.550	金	風	考
S7	52.207	121.837	121.837	金	風	考
S8	103.571	126.803	126.803	金	風	考
S9	119.357	132.548	132.548	金	風	考
S10	100.000	100.000	100.000	金	風	考
S11	87.576	102.915	102.915	金	風	考
S12	24.813	105.106	105.106	金	風	考
S13	143.901	123.901	123.901	金	風	考
S14	70.157	126.724	126.724	金	風	考

測点	座標	備考
S1	98.615, 102.716	金風考
S2	99.919, 103.497	金風考
S3	99.338, 113.330	金風考
S4	86.111, 112.549	金風考
S5	67.195, 97.639	金風考
S6	66.951, 101.550	金風考
S7	52.207, 121.837	金風考
S8	103.571, 126.803	金風考
S9	119.357, 132.548	金風考
S10	100.000, 100.000	金風考
S11	87.576, 102.915	金風考
S12	24.813, 105.106	金風考
S13	143.901, 123.901	金風考
S14	70.157, 126.724	金風考

測量日 令和7年12月8日

測量員 田中 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

測量員 伊藤 誠一

1/250

申請人

川口市 川口市役所

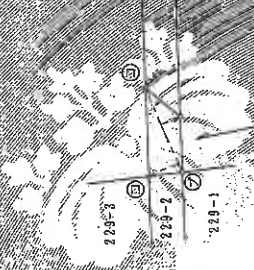
川口市

コピー

測量図

新 0572239 / 5

川口市入子区新築地



詳細図 1/100

三 測量成果表

地番	辺 (m)	角 (度)	面積 (㎡)
NO. 228-5	4.165	119	1.1485
①	4.165	119	1.1485
②	4.165	119	1.1485
③	4.165	119	1.1485
④	4.165	119	1.1485
⑤	4.165	119	1.1485
⑥	4.165	119	1.1485
⑦	4.165	119	1.1485
⑧	4.165	119	1.1485
⑨	4.165	119	1.1485
⑩	4.165	119	1.1485
⑪	4.165	119	1.1485
⑫	4.165	119	1.1485
⑬	4.165	119	1.1485
⑭	4.165	119	1.1485
⑮	4.165	119	1.1485
⑯	4.165	119	1.1485
⑰	4.165	119	1.1485
⑱	4.165	119	1.1485
⑲	4.165	119	1.1485
⑳	4.165	119	1.1485
㉑	4.165	119	1.1485
㉒	4.165	119	1.1485
㉓	4.165	119	1.1485
㉔	4.165	119	1.1485
㉕	4.165	119	1.1485
㉖	4.165	119	1.1485
㉗	4.165	119	1.1485
㉘	4.165	119	1.1485
㉙	4.165	119	1.1485
㉚	4.165	119	1.1485
㉛	4.165	119	1.1485
㉜	4.165	119	1.1485
㉝	4.165	119	1.1485
㉞	4.165	119	1.1485
㉟	4.165	119	1.1485
㊱	4.165	119	1.1485
㊲	4.165	119	1.1485
㊳	4.165	119	1.1485
㊴	4.165	119	1.1485
㊵	4.165	119	1.1485
㊶	4.165	119	1.1485
㊷	4.165	119	1.1485
㊸	4.165	119	1.1485
㊹	4.165	119	1.1485
㊺	4.165	119	1.1485
㊻	4.165	119	1.1485
㊼	4.165	119	1.1485
㊽	4.165	119	1.1485
㊾	4.165	119	1.1485
㊿	4.165	119	1.1485

0572239



登記年月日：平成30年11月11日

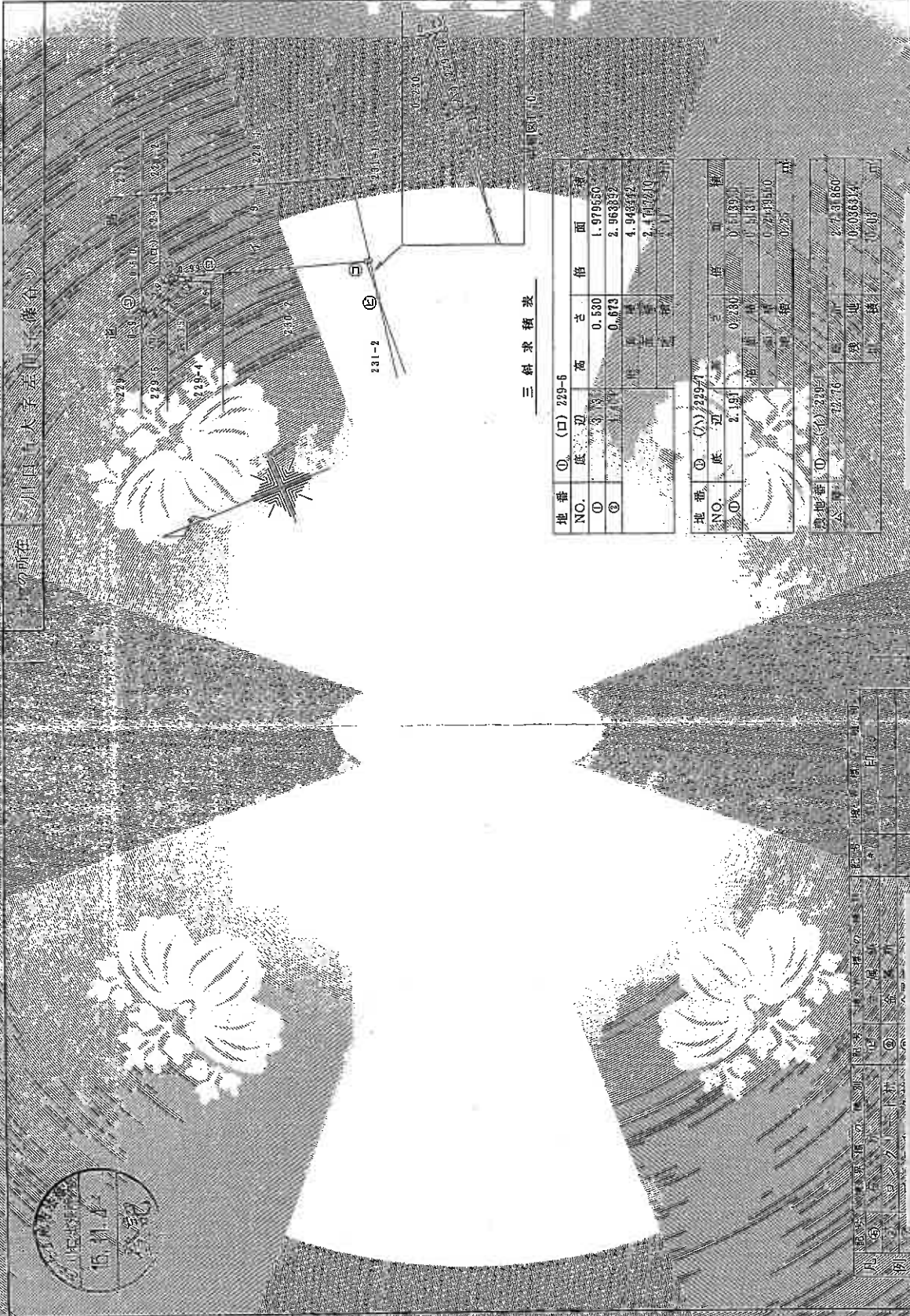
これは図面に記載され、測量士 佐藤 浩一 による測量図です。
 (さいたま地方支庁川口出張所管理)
 令和7年12月8日 東京法務局

コピー

申請人	申請日	測量士	測量士事務所
	平成30年10月16日(作)		
(埼玉県地家屋調査士会印紙)			

コピー

測量図



三斜求積表

地番	①	(口)	229-6	高さ	倍	面積
NO.	底	辺		0.530		1.979550
①				0.673		2.963332
②						4.942882
						2.1002210

地番	①	(口)	229-7	高さ	倍	面積
NO.	底	辺		0.730		0.1837
①						0.318
						0.2913510
						0.225

地番	①	(口)	229-8	高さ	倍	面積
NO.	底	辺		2.776		272.31860
①						0.036334
						0.218

250

申請人

平成25年10月20日(木)

(国土審判官印)

作業

登記年月日：平成15年11月1日

0572245

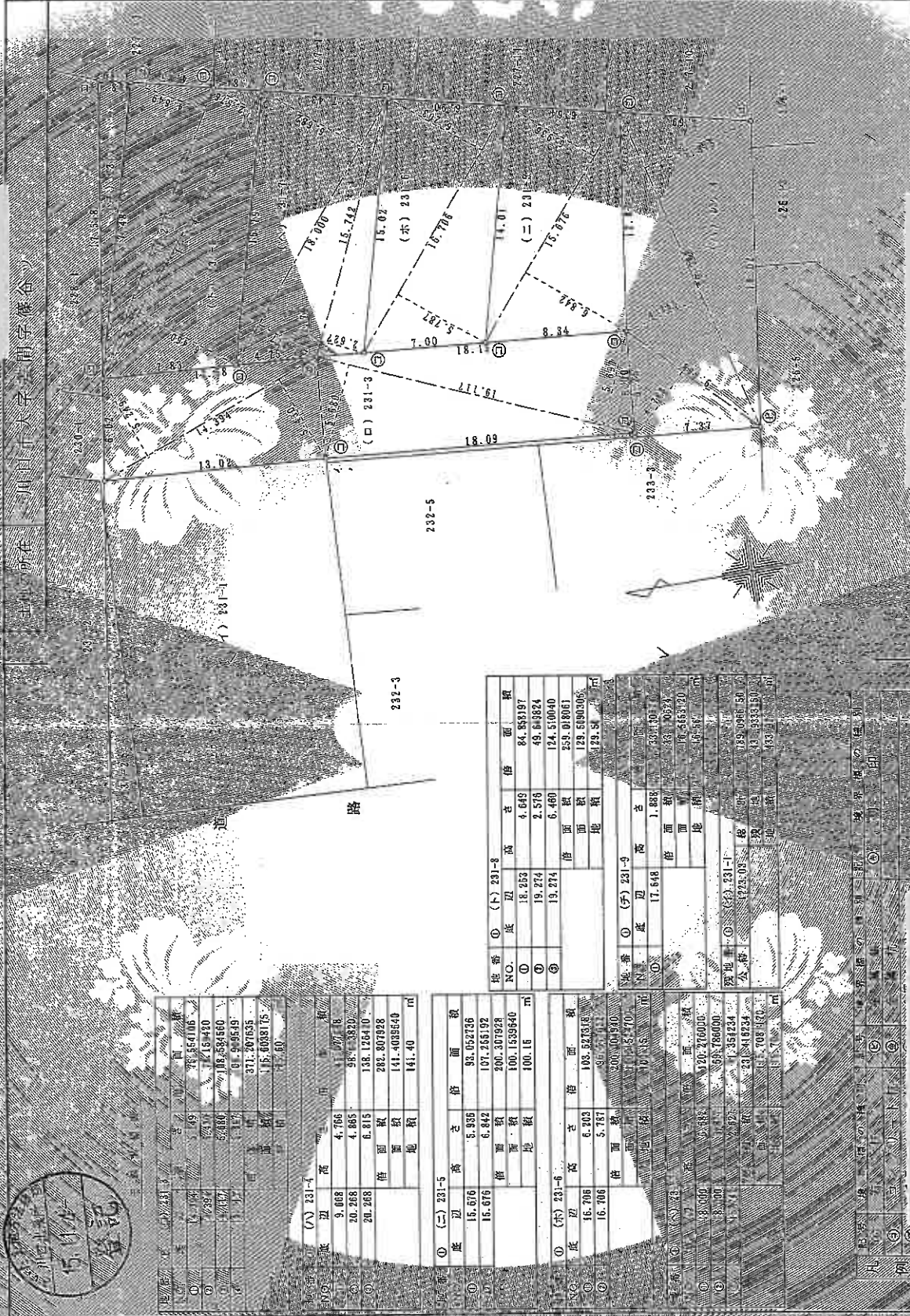


これは図面に記録されて、登記簿に記載されています。
 (さいたま地方務局川口出張所管理)
 令和7年12月8日 東京地務局

コピー

測量図

地番 第10号地籍区第10号地籍町第10号地籍番



0572248



NO.	底辺	高さ	倍面積
①	19.19	4.766	84.854106
②	20.268	4.865	98.154470
③	20.268	6.815	138.126410
④	17.07	3.71	63.59549
⑤	15.4033175	1.5	23.1033175

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	20.268	4.865	98.154470
②	20.268	6.815	138.126410
③	17.07	3.71	63.59549
④	15.4033175	1.5	23.1033175

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	16.676	5.935	98.922736
②	16.676	6.842	127.251192
③	100.1539640	100.1539640	100.1539640
④	100.15	100.15	100.15

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	16.706	6.203	103.521318
②	16.706	5.787	99.711111
③	200.00940	200.00940	200.00940
④	100.15	100.15	100.15

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	17.648	1.838	32.4037
②	17.648	3.093	53.7093
③	17.648	16.153920	285.153920
④	17.648	1.838	32.4037
⑤	17.648	3.093	53.7093
⑥	17.648	16.153920	285.153920

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	17.648	1.838	32.4037
②	17.648	3.093	53.7093
③	17.648	16.153920	285.153920
④	17.648	1.838	32.4037
⑤	17.648	3.093	53.7093
⑥	17.648	16.153920	285.153920

250

登記年月日：平成25年11月1日

これは図面に記録され
 (さいたま地方支務局川口出張所)
 令和7年12月8日 東京法務局

コピー

(埼玉県地籍調査公社用紙)

