

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>\*</sup>や、役員に暴力団員等<sup>\*</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>\*</sup>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 川口市大字峯字後  
地 番 1 3 4 4 番 4 2  
地 目 宅地  
地 積 1 0 4 . 3 0 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字峯字後  
地 番 1 3 4 4 番 3 7  
地 目 雑種地  
地 積 4 . 5 0 平方メートル  
共有者 A 持分 1 1 分の 1
- 3 所 在 川口市大字峯字後 1 3 4 4 番地 4 2  
家屋 番号 1 3 4 4 番 4 2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル  
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル  
所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ゴミ集積場として使用されている。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【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。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市大字峯字後  
地 番 1344番42  
地 目 宅地  
地 積 104.30平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字峯字後  
地 番 1344番37  
地 目 雑種地  
地 積 4.50平方メートル  
共有者 A 持分11分の1
- 3 所 在 川口市大字峯字後 1344番地42  
家屋 番号 1344番42  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
所有者 A



令和8年(ケ)第19号  
令和8年3月6日受理  
令和8年4月9日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 佐藤 公康

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市大字峯字後  
地 番 1344番42  
地 目 宅地  
地 積 104.30平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字峯字後  
地 番 1344番37  
地 目 雑種地  
地 積 4.50平方メートル  
共有者 A 持分11分の1
- 3 所 在 川口市大字峯字後 1344番地42  
家屋 番号 1344番42  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20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, 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"/> 公衆用道路(物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>
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( ) 上記の者が物件1の土地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	その他の事項のとおり
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<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: 1階 平方メートル 2階 平方メートル
物件目録にない附属建物	<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A <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が目的建物を居宅として使用している。 <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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 裁判所 年( )第 号 保管開始日 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  
(2枚目)

その他の事項

■目的土地関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、塀および道路の接面等により区分されており、おむね明瞭である。
- 2 物件1に接する地番 1348-2, 1347-2 (いずれも川口市所有) は現況公衆用道路 (公簿上の地目も同様) である。
- 3 物件1の南側の上空付近に高圧送電線が架設されている。
- 4 債務者兼所有者Aが共有持分を有する物件2はゴミ集積場として周辺住民が使用している (写真②)。

■目的建物関係

- 1 目的建物内部は経年相応に劣化していると考えられるが、2階LDKの壁クロスのタバコヤニによる黄ばみが著しい。ところどころ壁クロスの傷み・室内ドア表面シートの浮きが見られたほか、LDKの天井クロスに亀裂が見られた (写真⑥)。雨漏りなどの大きな不具合は確認されなかった。
- 2 目的建物外壁は経年に比して塗装の状態も良好でコーキングが柔らかいことなどから、近年修繕がなされた可能性が高いと思われる。
- 3 2階に高さ1.0mほどの小屋裏収納が存在する。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況はおおむね公図，地積測量図，各階平面図（建物図面），建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については，現況等を総合的に勘案し2枚目のとおり認めた（表札の表記のほか，室内に債務者兼所有者 A 宛ての郵便物が存在した）。

以上

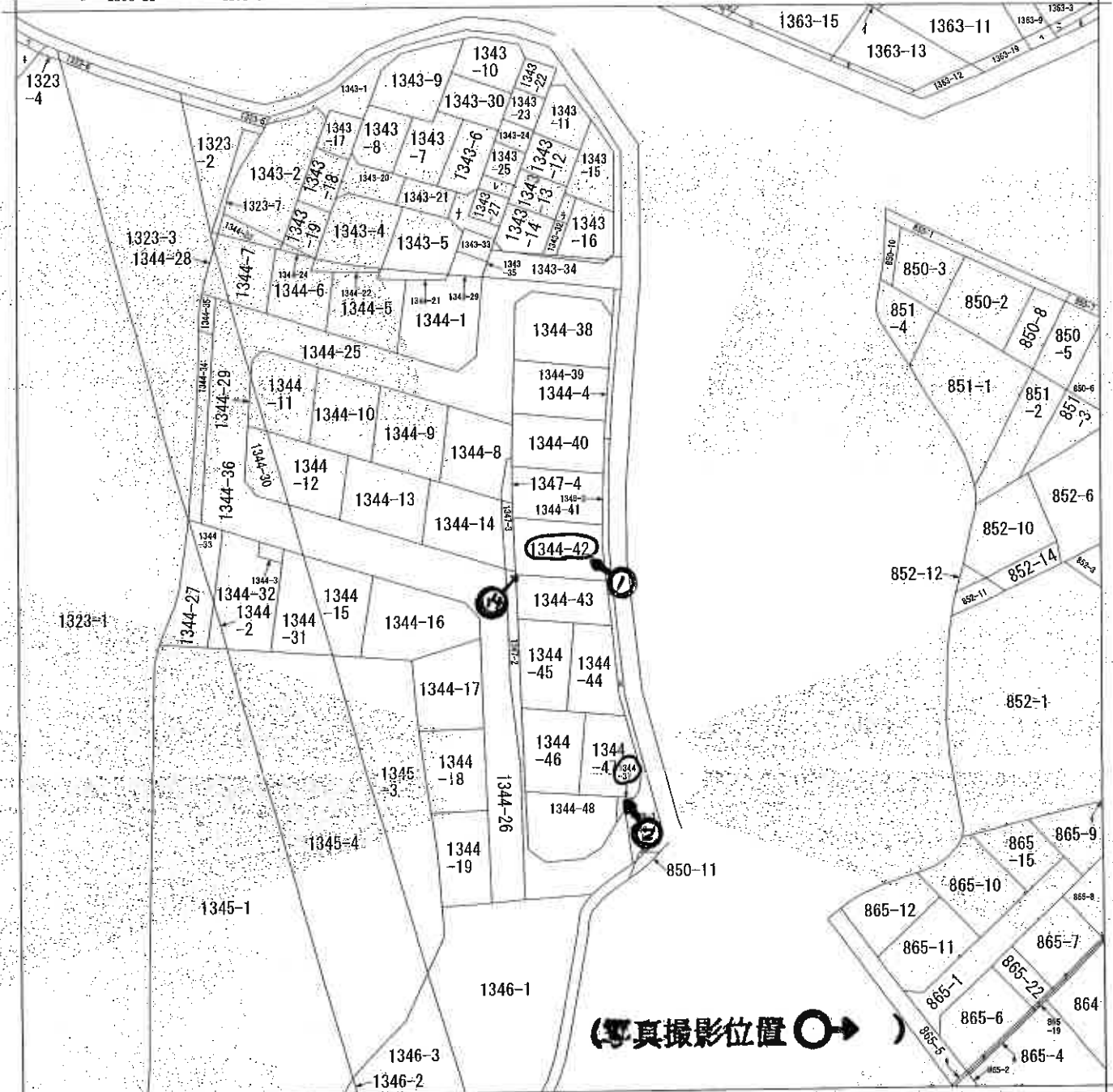
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

(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8年3月10日(火) 9:55-10:05	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和8年3月27日(金) 16:30-16:35	執務室	現況調査依頼文書(解錠予告)を郵送
令和8年4月3日(金) 12:35-13:15	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和8年4月3日(金) 14:15-14:18	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月3日 目的物件は不在で施錠されていたため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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  
(5枚目)

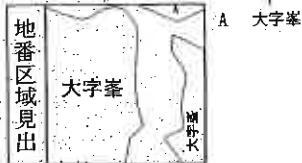
イ 1363-18    ハ 1363-25    ホ 1363-2    ト 1363-16    リ 865-14    ル 865-17  
 ウ 1363-21    ニ 1363-6    ヘ 1363-8    テ 1363-14    ヌ 865-16    づ づ



(写真撮影位置) →

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	川口市大字峯字後			地番	1344番42		
出方縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

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8年1月14日  
 東京法務局

地図整理番号：M96221  
 (1/2)

登記官

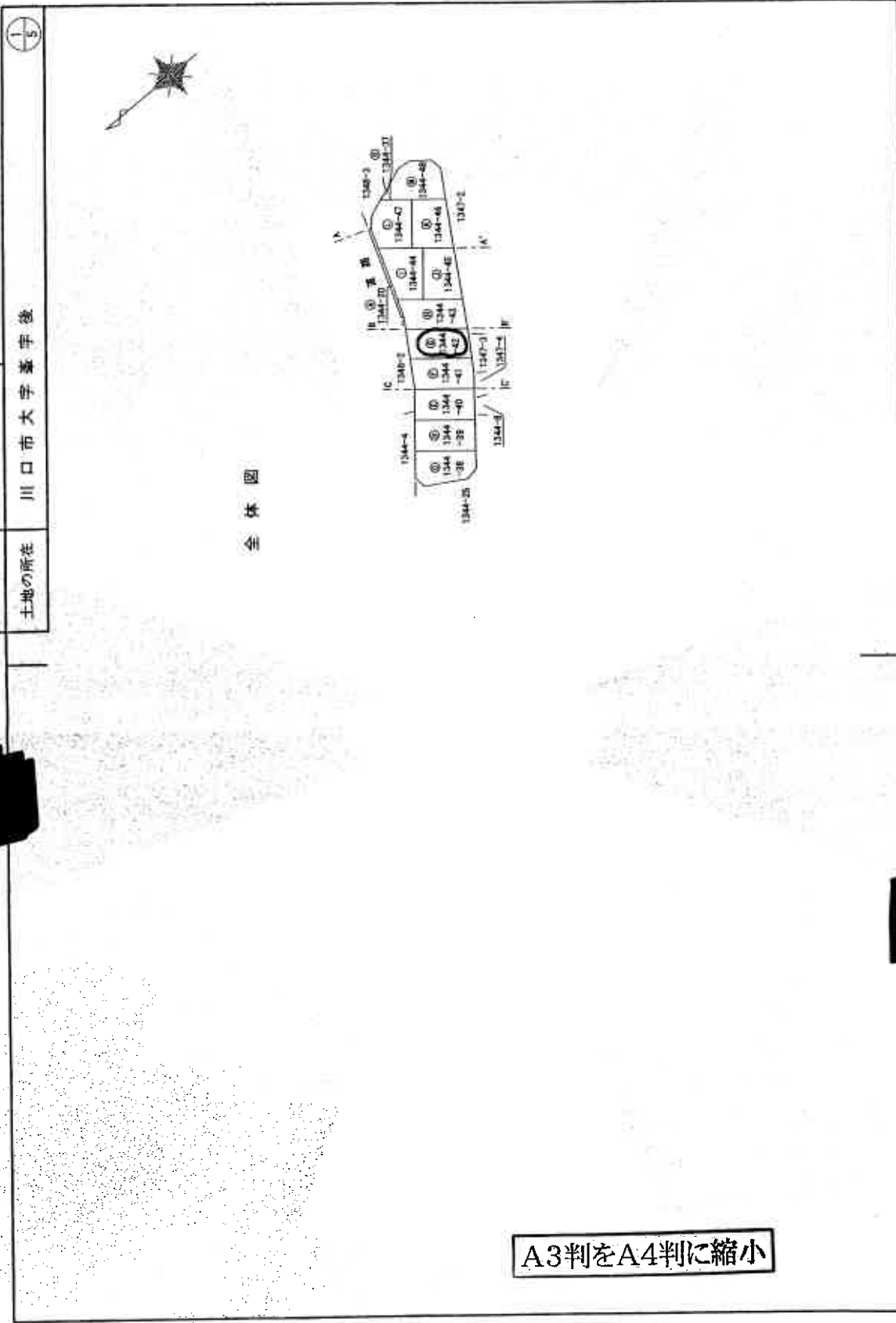
(6枚目)



登記年月日：平成19年6月29日

# 地積測量図

地番	1344-20, 1344-37 - 48
土地の所在	川口市大字豪字後



全体図



A3判をA4判に縮小

作成者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]
地尺	1 / 1000

19年 8月 25日作成

(東京土地家屋調査士会所属)

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。  
 (さいたま地方事務所川口出張所管轄)  
 令和8年11月14日 東京事務所

(7-1枚目)

登記簿

登記年月日：平成19年6月29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。  
 (さいたま地方司法務局川口出張所管理)  
 令和8年1月14日 東京司法務局

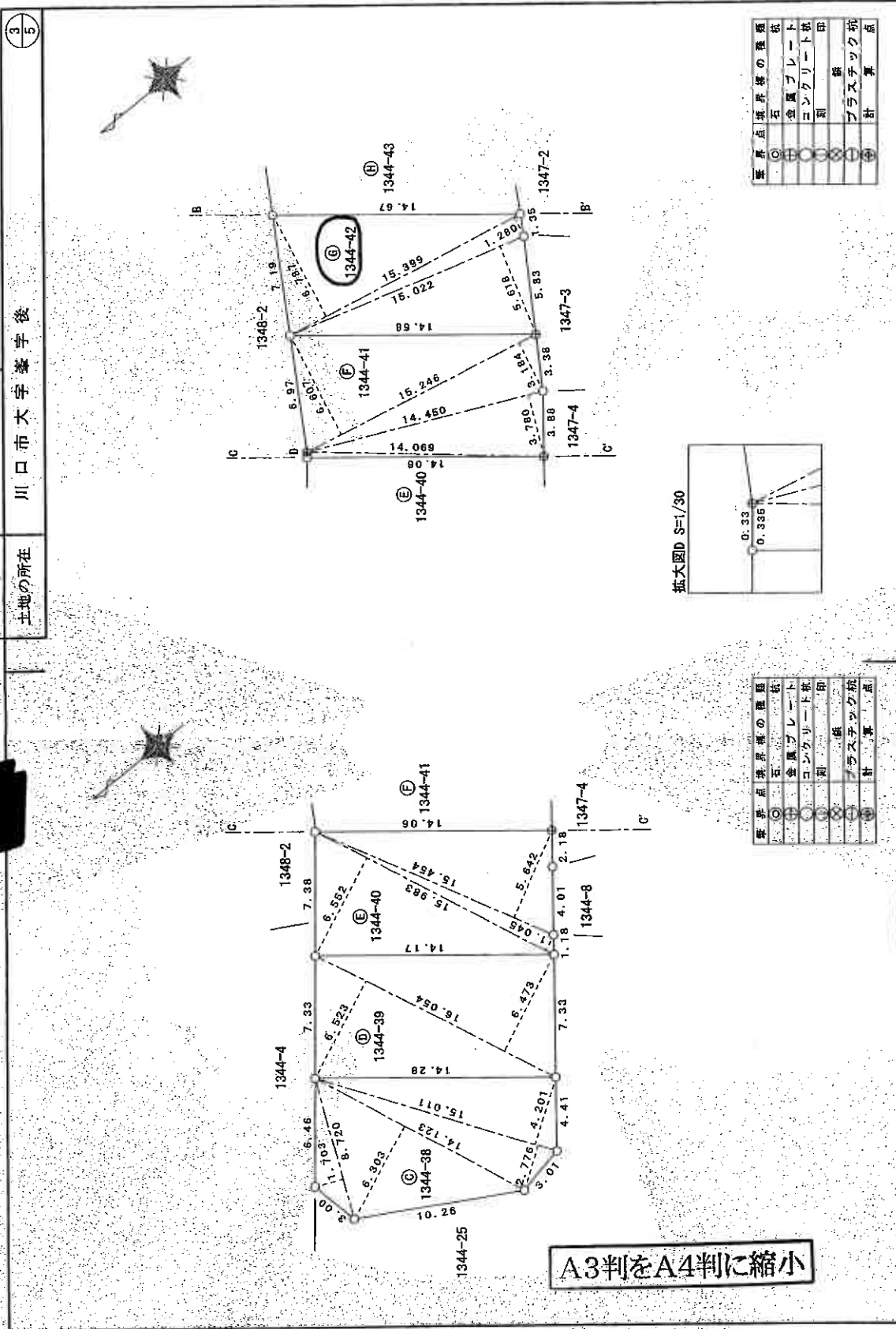
(7-2枚目)

登記証

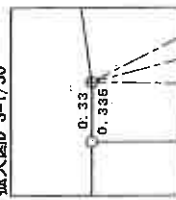
地積測量図

地番 1344-20, 1344-37 ~ -48  
 土地の所在 川口市大字釜字後

3/5



拡大図D S=1/30



境界点	○	境界線の種類
石	○	杭
金属プレート	○	杭
コンクリート杭	○	杭
銅	○	杭
新	○	杭
プラスチック杭	○	杭
計	○	杭

境界点	○	境界線の種類
石	○	杭
金属プレート	○	杭
コンクリート杭	○	杭
銅	○	杭
新	○	杭
プラスチック杭	○	杭
計	○	杭

A3判をA4判に縮小

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted] 土地家屋調査士  
 18年 6月 26日(作成)

1/250

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成19年6月29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。  
 (さいたま市地方支務局川口出張所管轄)  
 令和8年1月14日 東京法務局

登記官

(7-3枚目)

地積測量図

1344-20, 1344-37 ~ -48

川口市大字茶字後

4/5

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㉑ 1344-44	11.974	4.049	48.482726	104.3000515	104.30 m <sup>2</sup>
	16.387	1.679	27.513773		
	16.387	8.082	132.603604		
㉒ 1344-45	15.578	7.480	116.523440	104.3180770	104.31 m <sup>2</sup>
	15.578	5.913	92.112714		
㉓ 1344-46	15.241	7.534	114.825694	104.3170245	104.31 m <sup>2</sup>
	15.241	6.155	93.808355		
	10.330	2.731	28.211230		
㉔ 1344-47	11.970	2.325	27.830250	104.3301835	104.33 m <sup>2</sup>
	14.117	4.175	58.938475		
	14.117	6.636	93.680412		
㉕ 1344-48	13.864	3.800	52.683200	104.4024655	104.40 m <sup>2</sup>
	13.864	3.991	55.331224		
	13.532	2.725	36.874700		
	12.563	3.899	48.983137		
	9.922	1.505	14.932610		
総計					1166.3896000

A3判をA4判に縮小

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㉖ 1344-20	12.816	0.626	8.022816	14.3685360	14.36 m <sup>2</sup>
	12.816	0.634	8.125344		
	9.936	0.633	6.289488		
㉗ 1344-37	9.936	0.634	6.299424	4.5004650	4.50 m <sup>2</sup>
	4.569	1.970	9.000930		
㉘ 1344-38	8.720	1.703	14.850160	104.2995880	104.29 m <sup>2</sup>
	14.123	6.303	89.017269		
	15.011	2.776	41.670536		
㉙ 1344-39	15.011	4.201	63.061211	104.3188920	104.31 m <sup>2</sup>
	16.054	6.523	104.720242		
	16.054	6.473	103.917542		
㉚ 1344-40	15.983	6.552	104.720616	104.3071595	104.30 m <sup>2</sup>
	15.983	1.045	16.702235		
	15.454	5.642	87.191488		
㉛ 1344-41	14.069	0.335	4.713115	104.3038505	104.30 m <sup>2</sup>
	14.450	3.780	54.621000		
	15.246	3.184	48.543264		
㉜ 1344-42	15.246	6.607	100.730322	104.3086645	104.30 m <sup>2</sup>
	15.022	5.618	84.393596		
	15.399	1.280	19.710720		
㉝ 1344-43	15.399	6.787	104.513013	104.3146725	104.31 m <sup>2</sup>
	15.361	2.755	42.319555		
	17.995	3.218	57.907910		
	17.995	6.024	106.401880		
			208.625345		

申請人

1/

作成者

土地家屋調査士

19年 6月 29日作成

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成19年6月29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。

(さいたま地方事務局川口出張所管理)

令和8年1月14日

東京法務局

登記官

(7-4枚目)

地積測量図

地番 1344-20, 1344-37 ~ -48

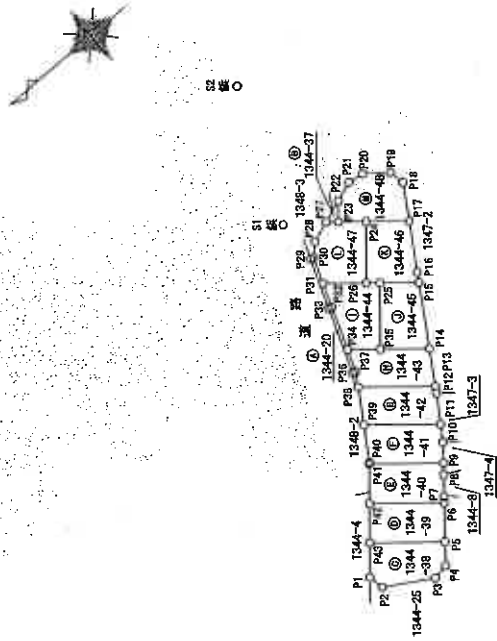
土地の所在 川口市大字菱字後

5/5

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	120.121	67.410
P2	119.609	64.445
P3	110.766	59.239
P4	107.803	59.773
P5	105.018	63.201
P6	100.394	68.893
P7	99.645	69.815
P8	97.113	72.931
P9	95.735	74.627
P10	93.285	77.643
P11	91.448	80.487
P12	88.283	85.386
P13	87.587	86.544
P14	83.934	92.623
P15	77.439	103.433
P16	76.416	105.137
P17	71.413	113.463
P18	67.563	119.869
P19	68.120	122.823
P20	72.236	125.989
P21	75.208	126.452
P22	79.053	125.032
P23	81.599	121.991
P24	77.636	118.673
P25	83.109	108.179
P26	85.056	109.810
P27	83.339	123.448
P28	87.438	121.933
P29	90.151	120.012
P30	89.553	119.797
P31	91.271	115.013
P32	92.905	110.465
P33	93.502	110.680
P34	95.799	102.556
P35	91.106	98.627
P36	97.894	98.656
P37	97.305	98.441
P38	98.839	95.964
P39	102.628	89.347
P40	106.304	83.914
P41	106.519	83.656
P42	111.262	77.991
P43	115.969	72.369

※任意座標



引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
S1	89.959	128.301
S2	79.415	153.693

※任意座標

作成者

土地家屋調査士

申請人

尺 1/1000

19年 6月 26日作成

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成20年5月29日

0285316

各階平面図

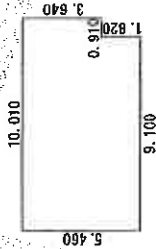
家屋番号 1344番42

建物各階平面図

建物の所在 川口市大字登字後1344番地42



1階

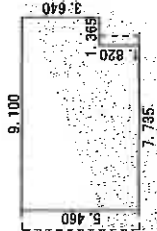


求積表

3.640 × 0.910 = 3.312400  
5.460 × 9.100 = 49.686000

合計 52.998400  
床面積 52.99 m

2階

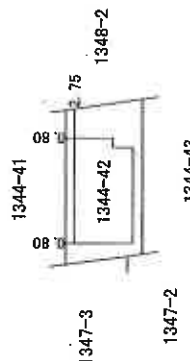


求積表

3.640 × 1.365 = 4.968600  
5.460 × 7.735 = 42.233100

合計 47.201700  
床面積 47.20 m

A3判をA4判に縮小



作成者 土地調査士

平成20年5月2日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。  
(さいたま地方法務局川口出張所管理)

令和8年1月14日 東京法務局

製造品

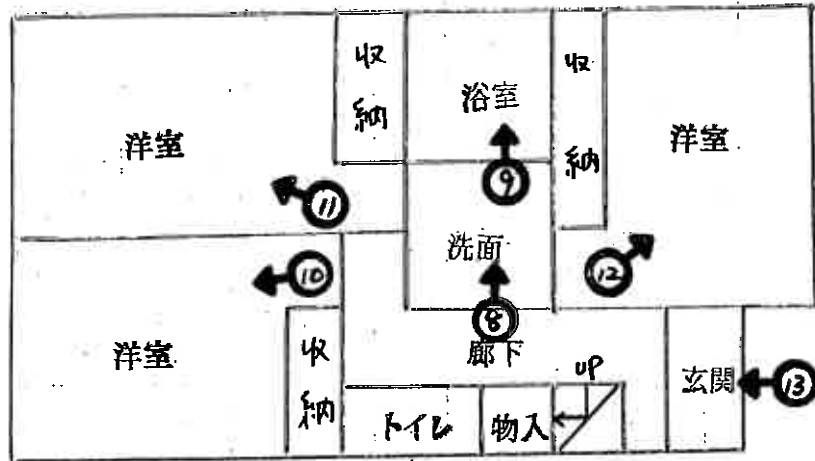
(8枚目)

地図整理番号：M96223

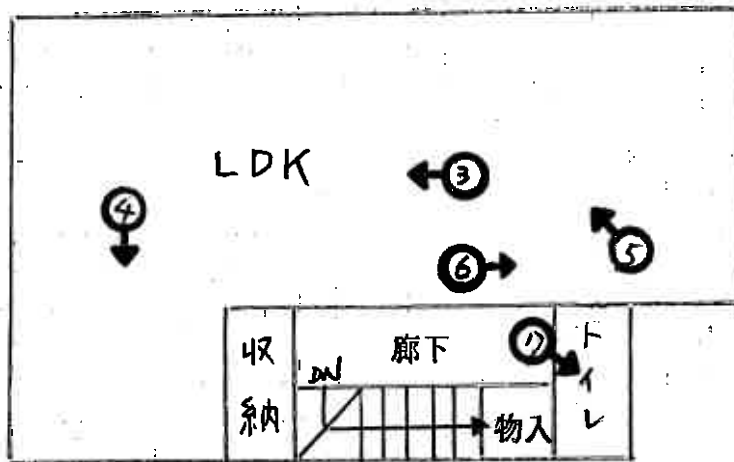
# 建物見取図

(写真撮影位置... O→)

## 1階



## 2階





目的建物

①

物件1付近



物件2付近

②



③

( 10 枚目)



④



⑤



天井クロスの亀裂

⑥

( // 枚目)



⑦



⑧



⑨

( 12 枚目)



⑩



⑪



⑫

( 13 枚目)



⑬



⑭

( 14 枚目)

令和8年(ケ)第19号  
令和8年4月3日 現地調査  
令和8年4月20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 川口市大字峯字後  
地 番 1344番42  
地 目 宅地  
地 積 104.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字峯字後  
地 番 1344番37  
地 目 雑種地  
地 積 4.50平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 川口市大字峯字後 1344番地42  
家屋 番号 1344番42  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル

所有者 A



## 第1 評価額

一括価格	
金10,692,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,350,000円
物件2 (土地)	金2,000円
物件3 (建物)	金7,340,000円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1・2	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 番 家 屋 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・2）

位置・交通	東武伊勢崎線「草加」駅の北西方約2,800m(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、工場、駐車場等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	104.30㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	北約4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南西約5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり  ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	①物件1の南側の上空付近に高压送電線が架設されている。 ②物件2はゴミ集積場として周辺住民が使用している。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成20年1月15日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構造：木造 屋根：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	①本件建物2階LDKのクロスは、タバコによると思われる黄ばみが著しい。また、壁クロスの傷み、室内ドア表面シートの浮き、LDKの天井の亀裂等が見られた。 ②本件建物2階に小屋裏収納（高さ約1m）がある。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（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	139,000	0.97	104.30	0.85	11,950,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(以下同じ)。

#### ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 141,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/101.5 & \times 100/100 & \div & 139,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：幅員等を考慮した。

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（土地）

物件2は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	139,000	0.05	4.50	1 / 11	3,000

個別格差：価値率を5%と査定

#### ③ 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	100.19	0.22	3,310,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%  
(計算式)  $7 / (18 + 7) \times (1 - 0.2)$

## 2 評価額の判定

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

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,950,000	0.60 法定地上権	7,170,000

### 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	11,950,000	-7,170,000		1.0	0.7	3,350,000
3	3,310,000	+7,170,000	1.0	1.0	0.7	7,340,000
2	3,000			1.0	0.7	2,000
一括価格 (合計)						10,692,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 川口-8 )  
所 在 : 川口市大字峯字後842番29  
価 格 : 141,000円/㎡  
位 置 : 東武伊勢崎線「草加」駅約3,000m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 122㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 北東5.8m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

## 第7 附属資料

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

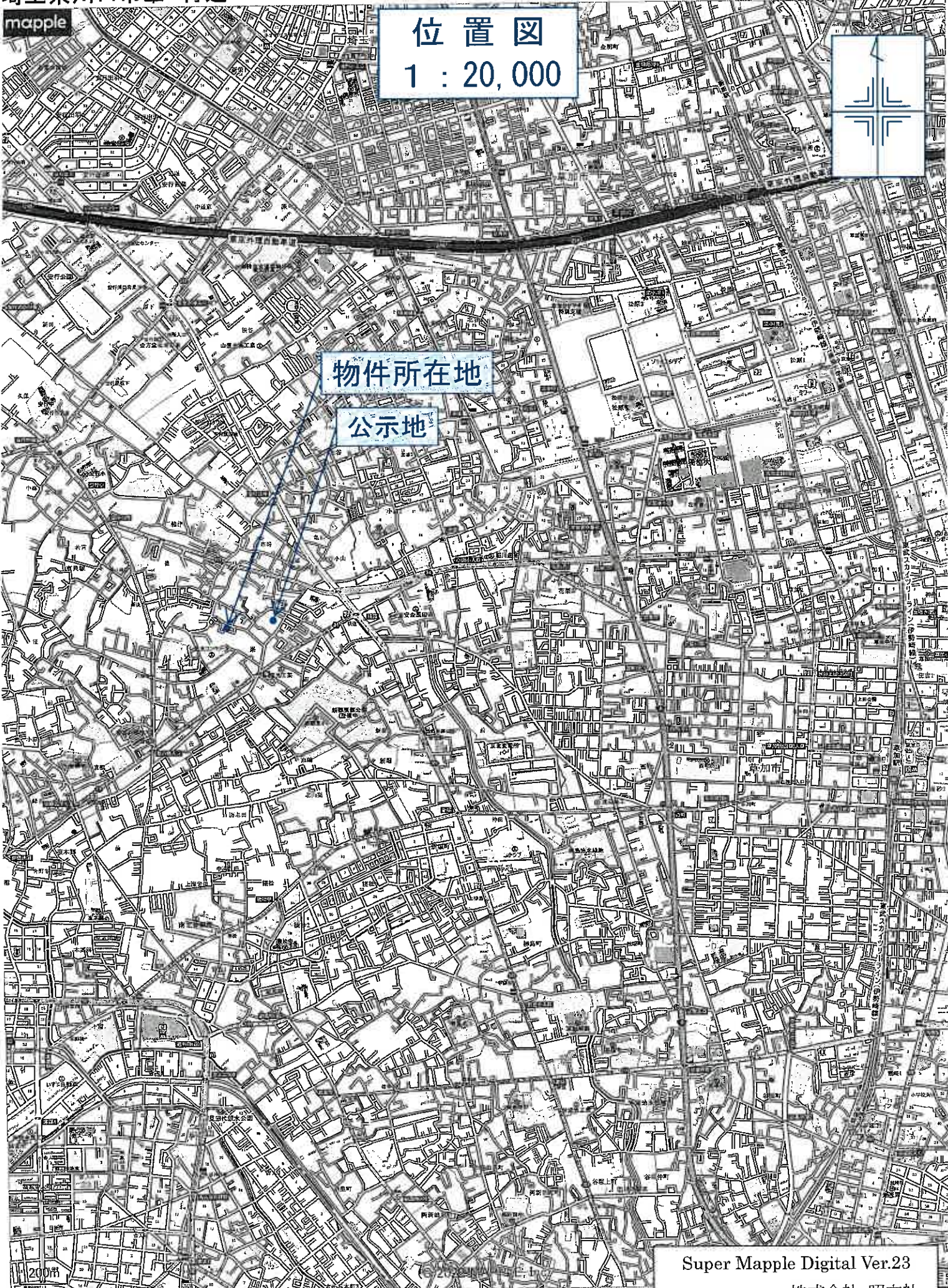
# 位置図

1 : 20,000



物件所在地

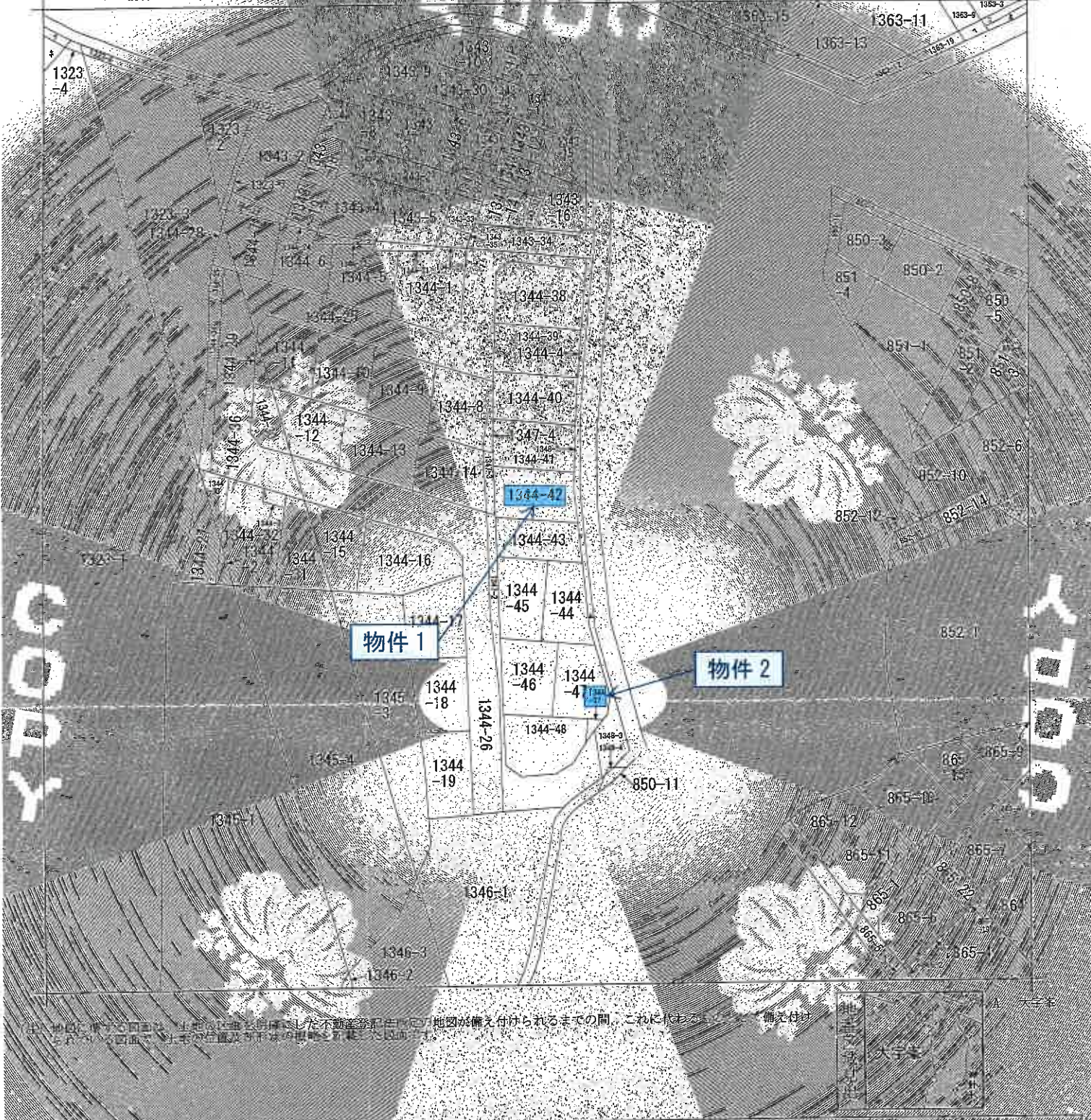
公示地



1:20000相当

Super Mapple Digital Ver.23  
株式会社 昭文社

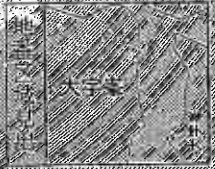
イ 1363-18    △ 1363-25  
 ロ 1363-21    □ 1363-6



物件1

物件2

この地図に準ずる図面を、土地の買主が明瞭にした不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わって、この備え付けられた図面を、土地の買主が明瞭にした不動産登記簿の地図と見做すこととする。



所在地	群馬県大子町大字後			地番	1344番4
出力縮小	60%	積分区画	非農産物登記簿	地籍	国土庁地籍部地籍課
作成年月日		原簿	原簿	備考	

これは地図に準ずる図面に記号を付した内容を証明した図面である。

(さいたま地方裁判所) 判決

令和8年1月14日

東京法務局

地図整理番号：M96221

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

COPY

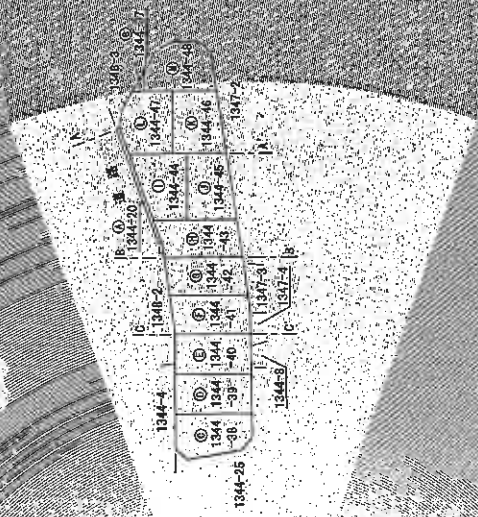
1/5

地積測量図

地番 1344-20  
1344-27 ~ 48

土地の所在 川口市大字堂平林

全体図



縮尺 1/1000

申請人

19年 8月 26日作成

作成者

COPY

登記年月日：平成19年8月29日

これは図面に記載された土地の正確な平面図である。  
 (さいたま市) さいたま市地方事務局川口出張所(登記課)  
 令和8年1月14日 東真法務局

COPY

登記年月日：平成19年6月29日

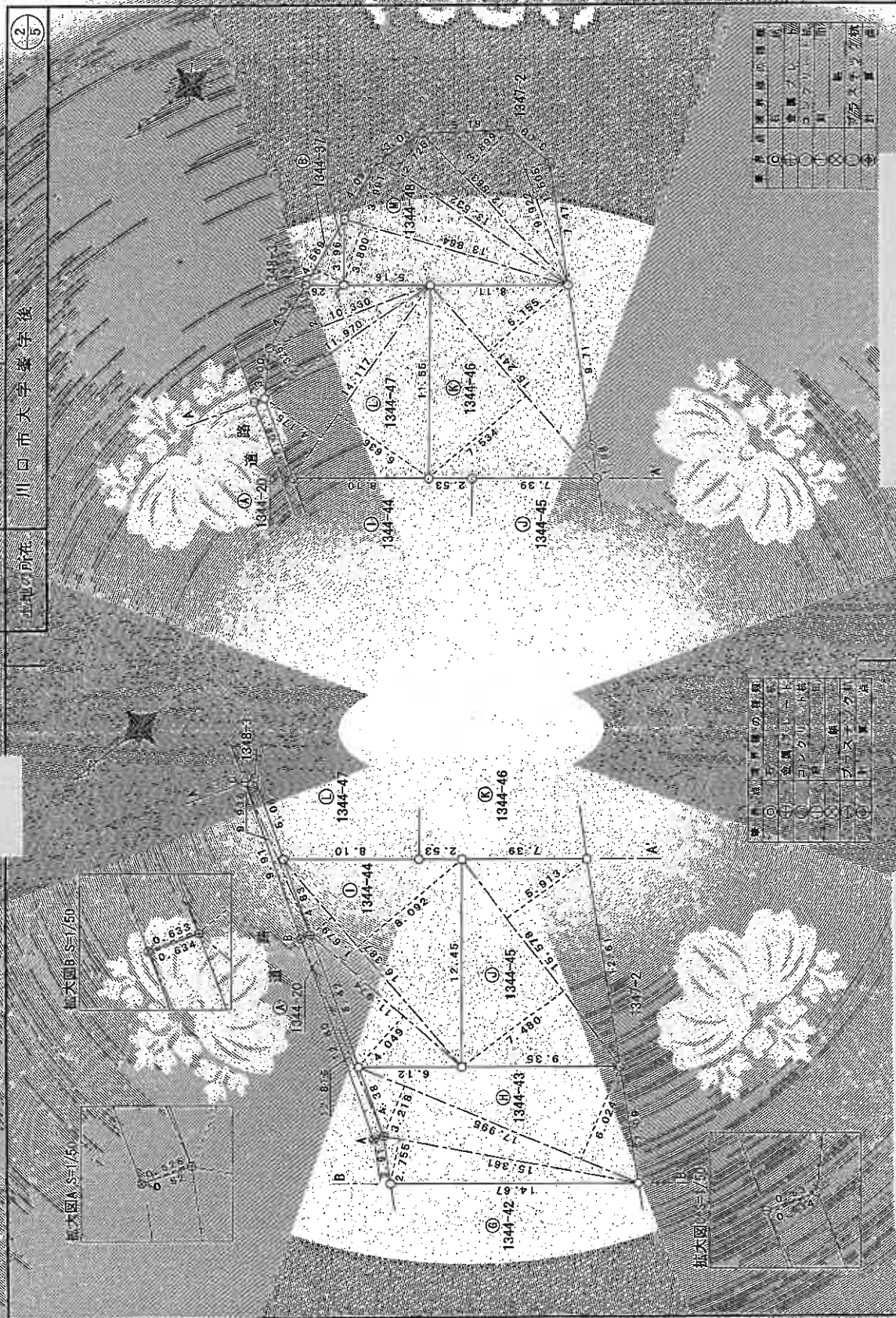
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
さいたま市地方事務局川口市出張所  
令和8年1月14日 英真 業務局

地番  
1344-20  
1344-37 ~ 48

所在地  
川口市大字塚字後

地積測量図

2/5



○	道路
○	河川
○	公園
○	緑地
○	農地
○	宅地
○	工業地
○	商業地
○	雑種地
○	未利用地
○	その他

作成者

申請人

縮尺 1/250

(東京市地籍課 測量課 測量士 宮川 誠)



登記年月日 平成21年06月29日

これは図面に記載された内容と必ずしも一致しない場合があります。  
 (ごいたま地方事務所川口出張所にて)  
 令和8年1月14日 東京法務局

地番 1344-20  
 1344-27 28  
 土地所在 川口市大字草子本

地積 則 日 区

地番	高さ	積面	面積	地積
① 1344-44	11.974 15.187 15.387	4,049 27,513.73 32,803.004	48,482.726 27,513.73 32,803.004	04.30
② 1344-45	15.578 15.578	7,480 22,123.777	104,300,0516 208,600,103	04.30
③ 1344-46	15.241 15.241 10.330 11.970 14.117 14.117	1,544 6,111 2,325 2,325 4,175 6,636	208,660,677 14,120,144 13,808,855 28,211,250 58,938,875 93,680,812	04.31
④ 1344-47	13.864 13.864 13.532 12.563 9.922	3,800 3,991 2,725 3,899 1,905	52,683,200 55,391,224 38,879,700 48,983,137 14,932,610	104.33
⑤ 1344-48	15.922	1,905	208,604,671	104.40
⑥ 1344-49	15.022	5,515	1166,389,600	
⑦ 1344-50	15.349 15.398	2,200 6,787		
⑧ 1344-51	15.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑨ 1344-52	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑩ 1344-53	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
⑪ 1344-54	16.054 16.054	6,523 6,473		
⑫ 1344-55	15.983 15.983	6,552 1,095		
⑬ 1344-56	16.454 16.454	8,642 8,642		
⑭ 1344-57	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑮ 1344-58	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑯ 1344-59	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
⑰ 1344-60	16.054 16.054	6,523 6,473		
⑱ 1344-61	15.983 15.983	6,552 1,095		
⑲ 1344-62	16.454 16.454	8,642 8,642		
⑳ 1344-63	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉑ 1344-64	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㉒ 1344-65	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉓ 1344-66	16.054 16.054	6,523 6,473		
㉔ 1344-67	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉕ 1344-68	16.454 16.454	8,642 8,642		
㉖ 1344-69	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉗ 1344-70	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㉘ 1344-71	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉙ 1344-72	16.054 16.054	6,523 6,473		
㉚ 1344-73	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉛ 1344-74	16.454 16.454	8,642 8,642		
㉜ 1344-75	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉝ 1344-76	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㉞ 1344-77	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉟ 1344-78	16.054 16.054	6,523 6,473		
㊱ 1344-79	15.983 15.983	6,552 1,095		
㊲ 1344-80	16.454 16.454	8,642 8,642		
㊳ 1344-81	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㊴ 1344-82	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㊵ 1344-83	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㊶ 1344-84	16.054 16.054	6,523 6,473		
㊷ 1344-85	15.983 15.983	6,552 1,095		
㊸ 1344-86	16.454 16.454	8,642 8,642		
㊹ 1344-87	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㊺ 1344-88	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㊻ 1344-89	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㊼ 1344-90	16.054 16.054	6,523 6,473		
㊽ 1344-91	15.983 15.983	6,552 1,095		
㊾ 1344-92	16.454 16.454	8,642 8,642		
㊿ 1344-93	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
① 1344-94	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
② 1344-95	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
③ 1344-96	16.054 16.054	6,523 6,473		
④ 1344-97	15.983 15.983	6,552 1,095		
⑤ 1344-98	16.454 16.454	8,642 8,642		
⑥ 1344-99	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑦ 1344-100	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑧ 1344-101	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
⑨ 1344-102	16.054 16.054	6,523 6,473		
⑩ 1344-103	15.983 15.983	6,552 1,095		
⑪ 1344-104	16.454 16.454	8,642 8,642		
⑫ 1344-105	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑬ 1344-106	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑭ 1344-107	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
⑮ 1344-108	16.054 16.054	6,523 6,473		
⑯ 1344-109	15.983 15.983	6,552 1,095		
⑰ 1344-110	16.454 16.454	8,642 8,642		
⑱ 1344-111	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑲ 1344-112	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑳ 1344-113	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉑ 1344-114	16.054 16.054	6,523 6,473		
㉒ 1344-115	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉓ 1344-116	16.454 16.454	8,642 8,642		
㉔ 1344-117	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉕ 1344-118	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㉖ 1344-119	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉗ 1344-120	16.054 16.054	6,523 6,473		
㉘ 1344-121	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉙ 1344-122	16.454 16.454	8,642 8,642		
㉚ 1344-123	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉛ 1344-124	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㉜ 1344-125	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉝ 1344-126	16.054 16.054	6,523 6,473		
㉞ 1344-127	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉟ 1344-128	16.454 16.454	8,642 8,642		
㊱ 1344-129	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㊲ 1344-130	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㊳ 1344-131	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㊴ 1344-132	16.054 16.054	6,523 6,473		
㊵ 1344-133	15.983 15.983	6,552 1,095		
㊶ 1344-134	16.454 16.454	8,642 8,642		
㊷ 1344-135	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㊸ 1344-136	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㊹ 1344-137	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㊺ 1344-138	16.054 16.054	6,523 6,473		
㊻ 1344-139	15.983 15.983	6,552 1,095		
㊼ 1344-140	16.454 16.454	8,642 8,642		
㊽ 1344-141	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㊾ 1344-142	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㊿ 1344-143	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
① 1344-144	16.054 16.054	6,523 6,473		
② 1344-145	15.983 15.983	6,552 1,095		
③ 1344-146	16.454 16.454	8,642 8,642		
④ 1344-147	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑤ 1344-148	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑥ 1344-149	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
⑦ 1344-150	16.054 16.054	6,523 6,473		
⑧ 1344-151	15.983 15.983	6,552 1,095		
⑨ 1344-152	16.454 16.454	8,642 8,642		
⑩ 1344-153	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑪ 1344-154	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑫ 1344-155	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
⑬ 1344-156	16.054 16.054	6,523 6,473		
⑭ 1344-157	15.983 15.983	6,552 1,095		
⑮ 1344-158	16.454 16.454	8,642 8,642		
⑯ 1344-159	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
⑰ 1344-160	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
⑱ 1344-161	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
⑲ 1344-162	16.054 16.054	6,523 6,473		
⑳ 1344-163	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉑ 1344-164	16.454 16.454	8,642 8,642		
㉒ 1344-165	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉓ 1344-166	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㉔ 1344-167	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉕ 1344-168	16.054 16.054	6,523 6,473		
㉖ 1344-169	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉗ 1344-170	16.454 16.454	8,642 8,642		
㉘ 1344-171	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉙ 1344-172	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㉚ 1344-173	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㉛ 1344-174	16.054 16.054	6,523 6,473		
㉜ 1344-175	15.983 15.983	6,552 1,095		
㉝ 1344-176	16.454 16.454	8,642 8,642		
㉞ 1344-177	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㉟ 1344-178	15.022 15.349 15.398	5,515 2,200 6,787		
㊱ 1344-179	15.361 17.995 17.995	2,765 3,218 6,044		
㊲ 1344-180	16.054 16.054	6,523 6,473		
㊳ 1344-181	15.983 15.983	6,552 1,095		
㊴ 1344-182	16.454 16.454	8,642 8,642		
㊵ 1344-183	14.069 14.450 15.248 15.248	0,335 3,780 3,184 6,607		
㊶ 1344-184	15.022 15.349 15.398			

登記年月日 平成15年11月29日

これは図面に記載された内容が正確であることを保証する  
(さいたま地方支庁川口市出産事務所)  
令和8年1月14日 東京支務局

1344=20  
1344=37 ~ 46  
川口市大十森子後  
土地所在

5

座標一覧表

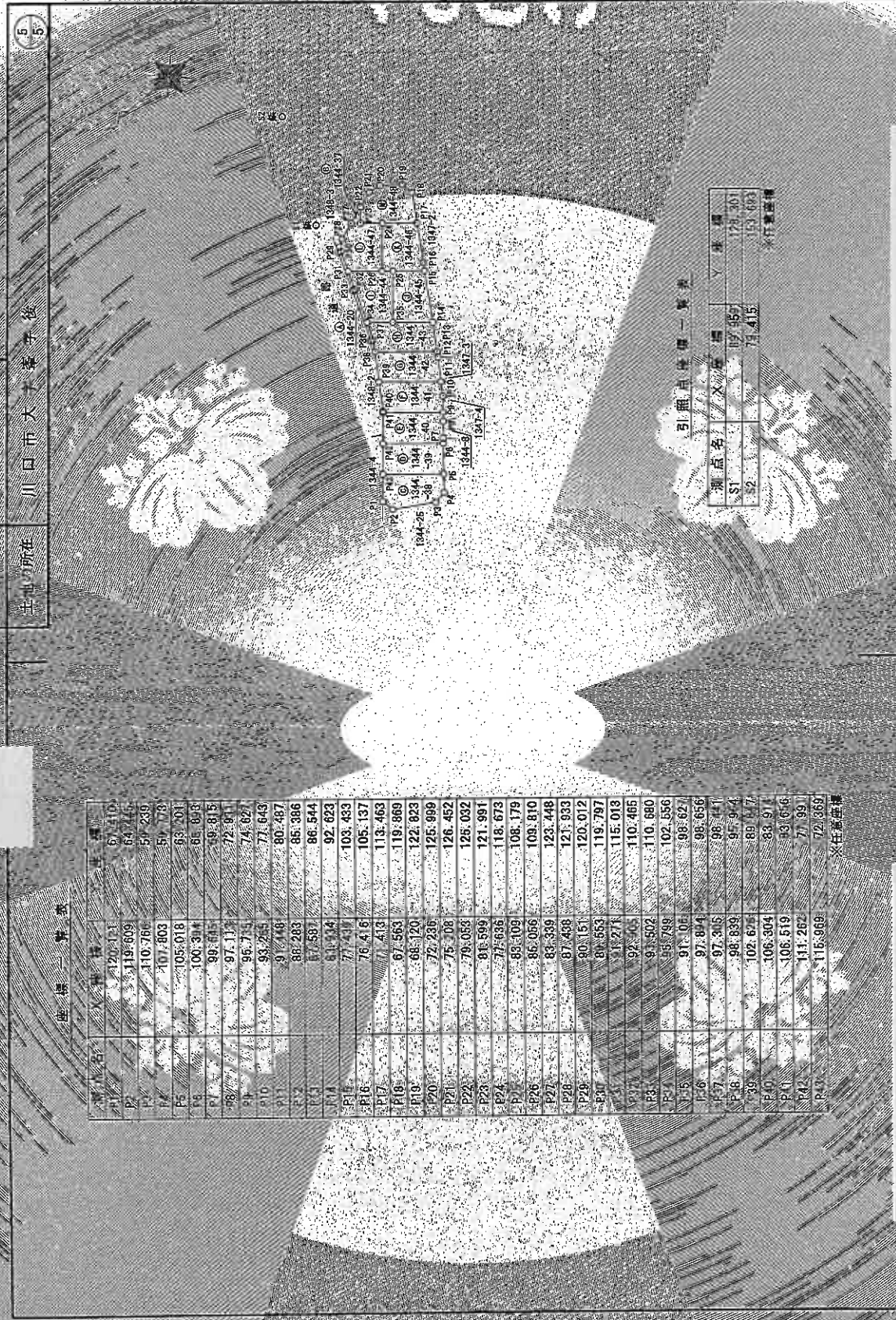
座標名	X座標	Y座標
P1	120,123	67,910
P2	119,609	64,745
P3	110,780	57,239
P4	107,803	50,773
P5	105,018	63,201
P6	100,314	65,693
P7	99,611	59,815
P8	97,113	72,911
P9	96,715	74,627
P10	93,255	71,643
P11	91,448	80,487
P12	88,283	85,386
P13	87,597	86,544
P14	81,314	92,623
P15	77,437	103,433
P16	76,416	105,137
P17	77,413	113,463
P18	67,563	119,869
P19	68,120	122,823
P20	72,236	125,989
P21	75,108	126,452
P22	79,053	125,032
P23	80,599	121,991
P24	77,636	118,673
P25	88,109	108,179
P26	86,056	109,810
P27	83,339	123,448
P28	87,458	121,933
P29	80,151	120,012
P30	81,553	119,797
P31	81,271	115,013
P32	92,505	110,465
P33	91,502	110,680
P34	93,799	102,550
P35	91,061	98,627
P36	97,894	98,656
P37	97,305	98,141
P38	98,839	97,974
P39	102,625	89,177
P40	106,304	83,911
P41	106,519	83,616
P42	111,262	71,991
P43	116,969	72,369

※任意座標

引籠目座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
S1	127,857	179,301
S2	74,415	159,693

※任意座標



尺 1000

申請人

19年 6月 25日(作成)

作成者

COPI

登記年月日 平成21年9月29日

0285316

1階平面図

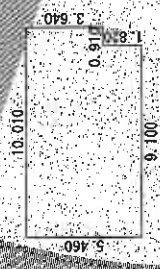
2階平面図

床面積 134.4畳+2

所在地 川口市大字春字後1344番地42

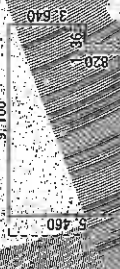


1階

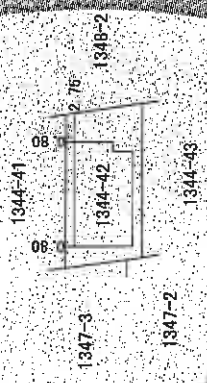


求積表	
3.640 × 0.910	= 3.312400
5.460 × 9.100	= 49.686000
合計	52.998400
床面積	52.99 m <sup>2</sup>

2階



求積表	
3.640 × 1.365	= 4.968600
5.460 × 7.735	= 42.233100
合計	47.201700
床面積	47.20 m <sup>2</sup>



作図者

縮尺 1/250  
平成20年5月24日 60

申請人

500

埼玉県家屋調査士会所属

COPI

これは図面に記録されている内容を証明する図面です  
さいたま地方事務所 川口出張所 製  
令和8年1月14日 東京法務局

COPI