

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 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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 川口市桜町三丁目
地 番 529番1
地 目 宅地
地 積 71.61平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分80分の5
- 2 所 在 川口市桜町三丁目
地 番 529番13
地 目 宅地
地 積 109.91平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市桜町三丁目
地 番 529番15
地 目 宅地
地 積 0.60平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 川口市桜町三丁目 529番地13
家屋 番号 529番13
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 44.30平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 21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1～4】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市桜町三丁目
地 番 529番1
地 目 宅地
地 積 71.61平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分80分の5
- 2 所 在 川口市桜町三丁目
地 番 529番13
地 目 宅地
地 積 109.91平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市桜町三丁目
地 番 529番15
地 目 宅地
地 積 0.60平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 川口市桜町三丁目 529番地13
家屋 番号 529番13
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 44.30平方メートル

所有者 A



令和 8年(ケ)第 31号
令和 8年 3月17日受理
令和 8年 4月27日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 笠木 雅樹

(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 川口市桜町三丁目
地 番 529番1
地 目 宅地
地 積 71.61平方メートル
共有者 A 持分80分の5

2 所 在 川口市桜町三丁目
地 番 529番13
地 目 宅地
地 積 109.91平方メートル
所有者 A

3 所 在 川口市桜町三丁目
地 番 529番15
地 目 宅地
地 積 0.60平方メートル
所有者 A

4 所 在 川口市桜町三丁目 529番地13
家屋 番号 529番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 44.30平方メートル
(1枚目)の1



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	埼玉県川口市桜町三丁目23番14号														
土地	物件1, 2, 3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2, 3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の土地上下記建物を所有し、同土地と物件3の土地を同建物の一体の敷地として占有している <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	別紙その他の事項記載のとおり														
建物	物件4														
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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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住居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	別紙その他の事項記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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

その他の事項

■次のとおり

- 1 物件2の土地は東側において水路と隣接しており、同土地及び物件3の土地は、本件建物の一体の敷地としてブロック塀などで周囲の土地と仕切られている。
- 2 物件2の土地には、写真④に写っているように屋根が設置された駐輪場があるが、同駐輪場は木製の支柱が簡易に組まれたものであり、その支柱は簡単に外すことができると認められ、動産と認めた。
- 3 本件各土地上空には建物図面に緑色線で示したとおり高圧送電線がある(写真⑤)。
- 4 物件1の土地、及び同土地の南側の地番531番5、526番1の各目的外土地(いずれも私有地)は、評価人の調査結果から建築基準法42条2項の道路と認められた。
- 5 本件建物の床に置いたビー玉が北東側に転がるので、同建物は北東側に下がって傾斜していることが認められた。
- 6 同建物1階洋室は、壁などの造りは和室の様式であるが、畳敷きではないので洋室と認めた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>1 本件建物は私が住居として使用しています。</p> <p>2 同建物の屋根の一部が剥がれていますが、雨漏りはありません。</p> <p>3 同建物においてペットは飼っていません。</p> <p>4 物件2の土地の南側は、私が車（写真①に写っている自動車）を置いて駐車場として使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

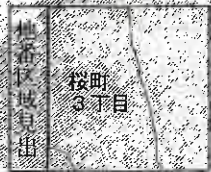
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月19日(木) 14:50-15:00	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
8年3月27日(金) 13:00-13:08	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
8年3月27日(金) 16:16-16:18	電話	現況調査日時調整
8年4月2日(木) 14:40-15:10	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年4月7日(火) 11:46-11:56	法務局(川口出張所)	物件1の土地に隣接する目的外土地等の登記事項要約書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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と予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 461-1 ハ 462-32 ヘ 467-14 ト 467-21 ヨ 467-28 ル 488-28
 0 462-31 ニ 467-12 ヨ 467-18 ナ 467-27 ケ 488-26 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す。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	川口市桜町三丁目		地番	529番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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28日

東京法務局中野出張所

登記官

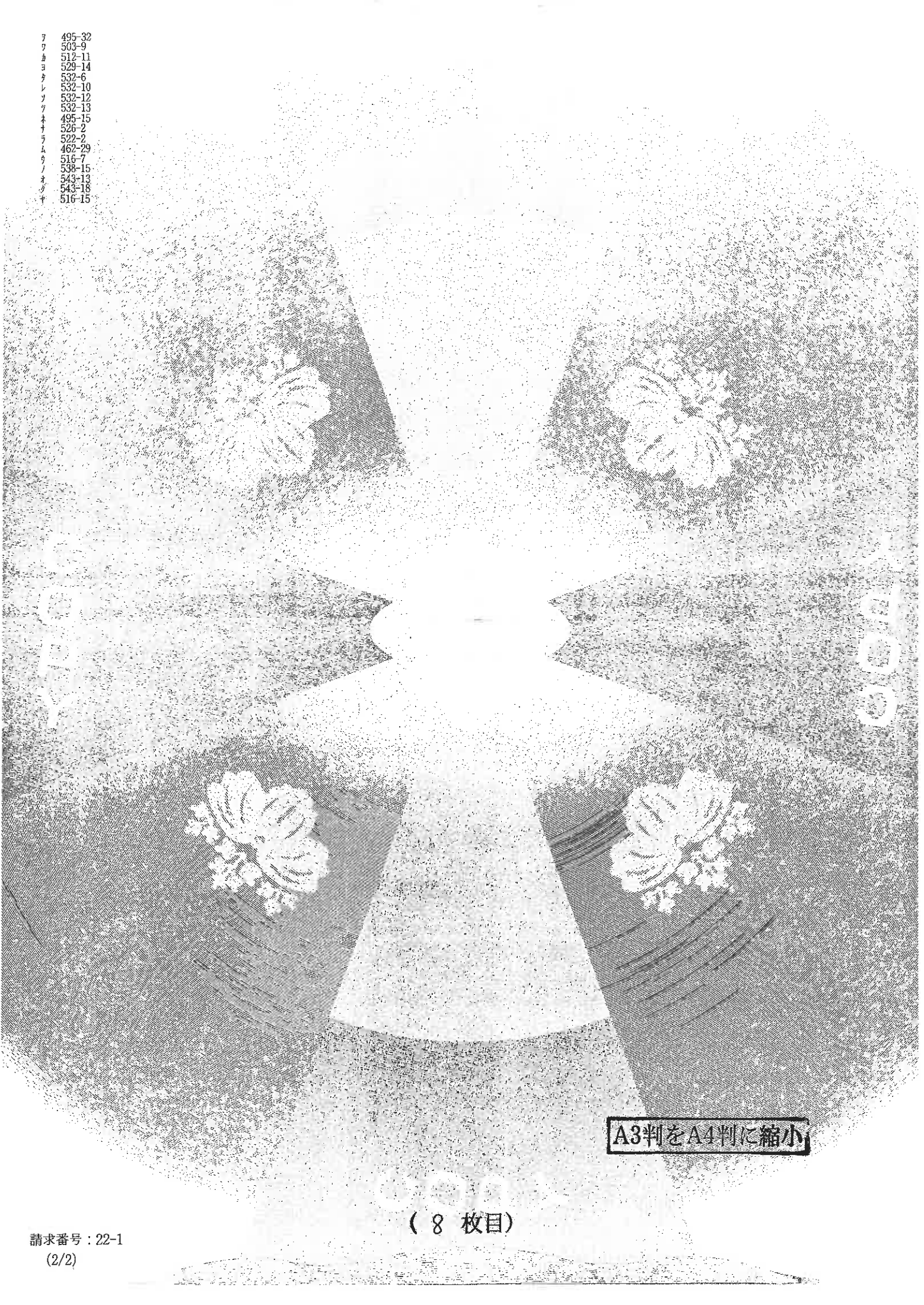
請求番号：22-1

(1/2)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

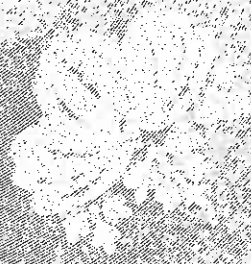
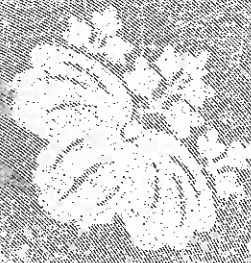
495-32
503-9
512-11
529-14
532-6
532-10
532-12
532-13
495-15
526-2
522-2
462-29
516-7
538-15
543-13
543-18
516-15



A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

(1) 平成23年10月12日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の旨は、この図面に変更内容を記載した日
付である。



A3判をA4判に縮小

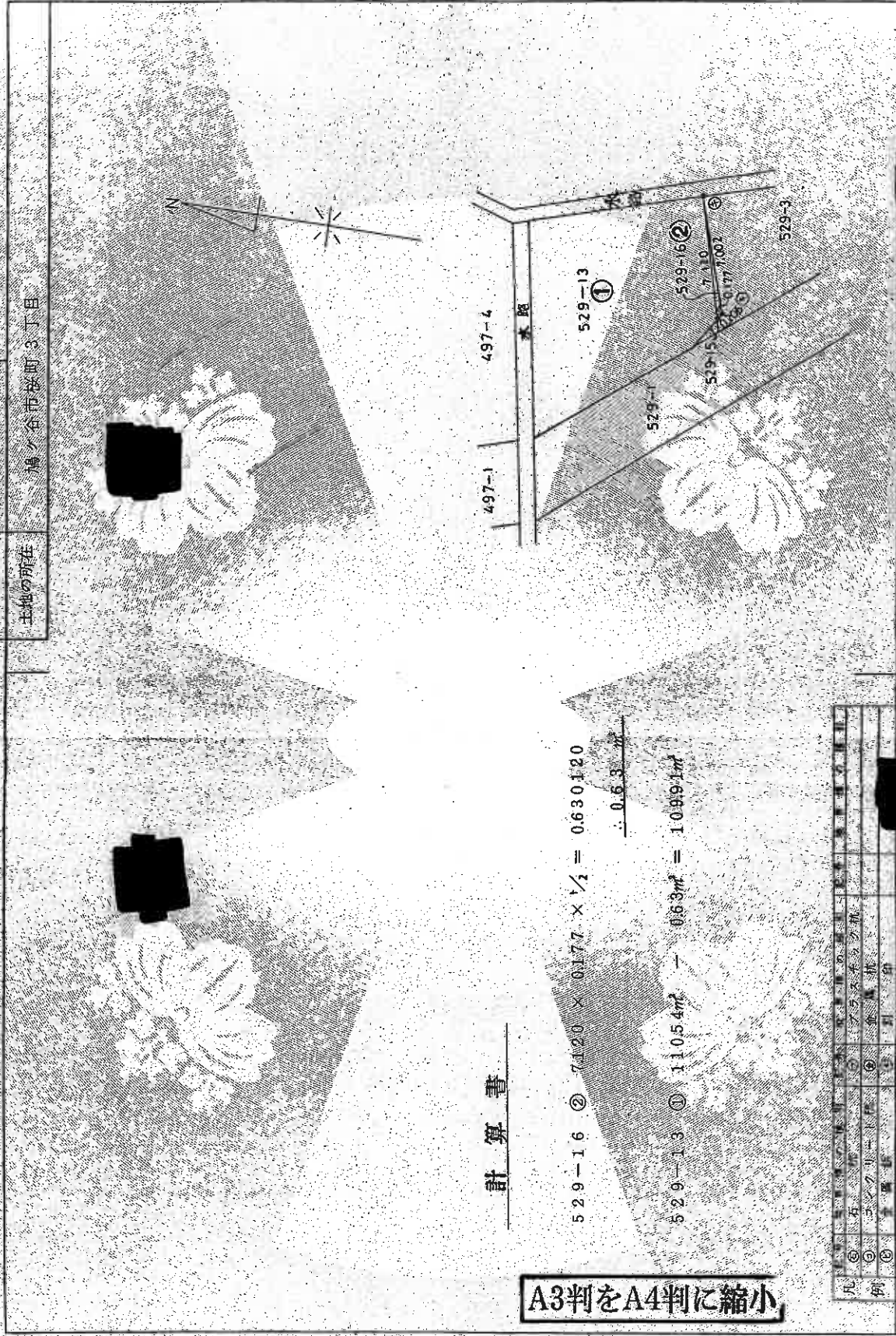
(10 枚目)

563 9.29

0701229

地積測量図

地番	529-13-1
土地の所在	鳩ヶ谷市桜町3丁目



計算書

$$529-16 \text{ ② } 7.120 \times 0.177 \times \frac{1}{2} = 0.630120$$

$$\therefore 0.63 \text{ m}^2$$

$$529-13 \text{ ① } 1.054 \text{ m}^2 - 0.63 \text{ m}^2 = 1.0991 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小

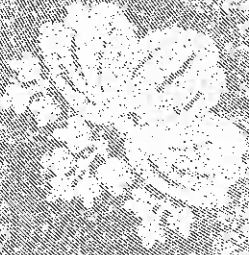
凡	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
石	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
石	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
石	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿

申請人	1 / 250
-----	---------

作製者	(昭和63年9月29日)
-----	--------------

(埼玉土地家屋調査士会用品)

(1) 平成23年10月12日
この図面に記載されている土地の全部又は一部は
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。



A3判をA4判に縮小

(12 枚目)

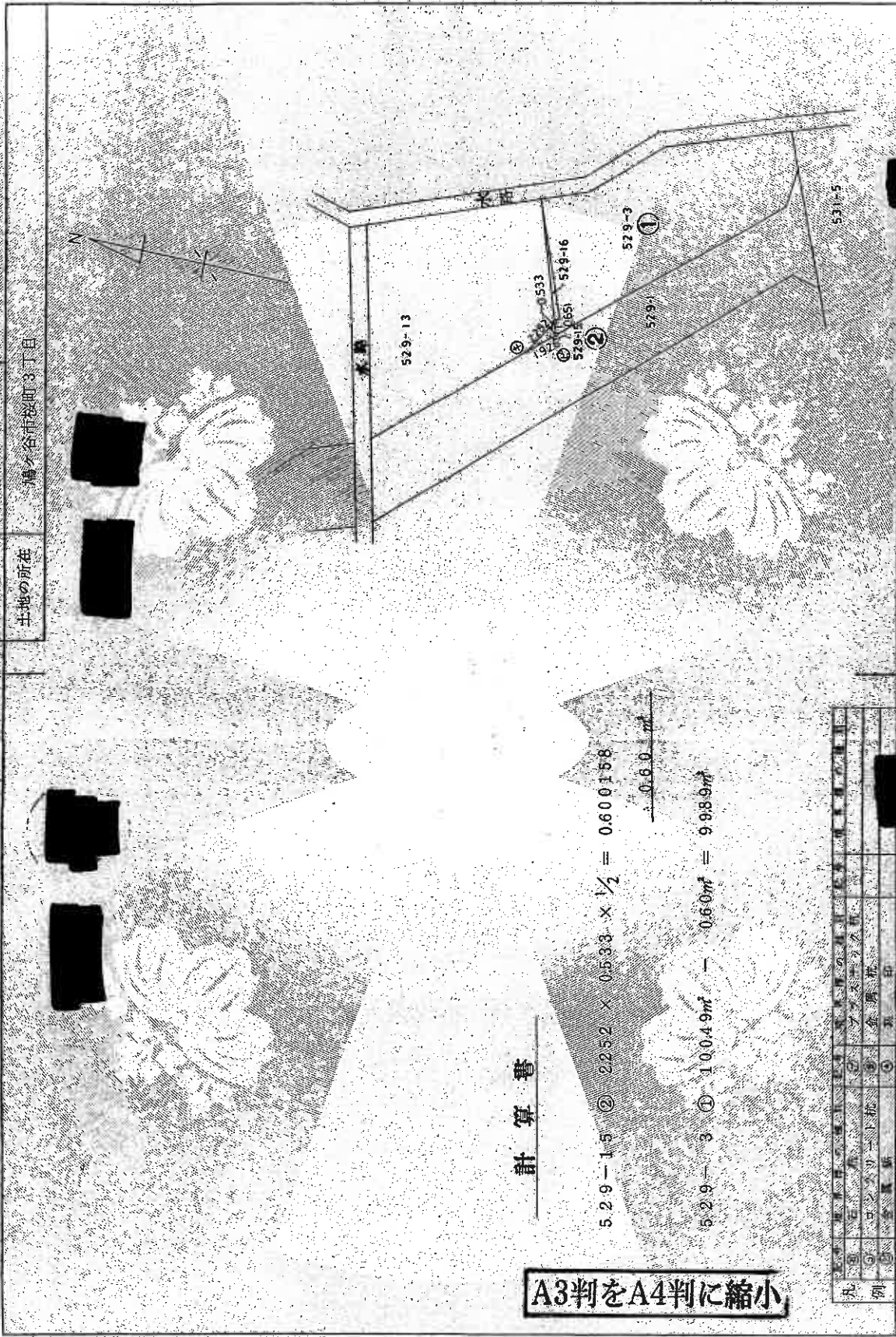
563.9.29

0701228

地積測量図

他番 529-3、-15

土地の所在 浦ノ谷市杉町3丁目



計算書

$$5.29-15 \quad ② \quad 2252 \times 0.533 \times \frac{1}{2} = 0.600158$$

$$= 0.60 \text{ m}^2$$

$$5.29-3 \quad ① \quad 10.049 \text{ m}^2 - 0.60 \text{ m}^2 = 9.989 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小

凡例	1. 境界線	2. 測量線	3. 地積測量線	4. 地積測量線	5. 地積測量線	6. 地積測量線	7. 地積測量線	8. 地積測量線	9. 地積測量線	10. 地積測量線	11. 地積測量線	12. 地積測量線	13. 地積測量線	14. 地積測量線	15. 地積測量線	16. 地積測量線	17. 地積測量線	18. 地積測量線	19. 地積測量線	20. 地積測量線	21. 地積測量線	22. 地積測量線	23. 地積測量線	24. 地積測量線	25. 地積測量線	26. 地積測量線	27. 地積測量線	28. 地積測量線	29. 地積測量線	30. 地積測量線	31. 地積測量線	32. 地積測量線	33. 地積測量線	34. 地積測量線	35. 地積測量線	36. 地積測量線	37. 地積測量線	38. 地積測量線	39. 地積測量線	40. 地積測量線	41. 地積測量線	42. 地積測量線	43. 地積測量線	44. 地積測量線	45. 地積測量線	46. 地積測量線	47. 地積測量線	48. 地積測量線	49. 地積測量線	50. 地積測量線	51. 地積測量線	52. 地積測量線	53. 地積測量線	54. 地積測量線	55. 地積測量線	56. 地積測量線	57. 地積測量線	58. 地積測量線	59. 地積測量線	60. 地積測量線	61. 地積測量線	62. 地積測量線	63. 地積測量線	64. 地積測量線	65. 地積測量線	66. 地積測量線	67. 地積測量線	68. 地積測量線	69. 地積測量線	70. 地積測量線	71. 地積測量線	72. 地積測量線	73. 地積測量線	74. 地積測量線	75. 地積測量線	76. 地積測量線	77. 地積測量線	78. 地積測量線	79. 地積測量線	80. 地積測量線	81. 地積測量線	82. 地積測量線	83. 地積測量線	84. 地積測量線	85. 地積測量線	86. 地積測量線	87. 地積測量線	88. 地積測量線	89. 地積測量線	90. 地積測量線	91. 地積測量線	92. 地積測量線	93. 地積測量線	94. 地積測量線	95. 地積測量線	96. 地積測量線	97. 地積測量線	98. 地積測量線	99. 地積測量線	100. 地積測量線
----	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

製作者

(昭和63年9月29日作製)

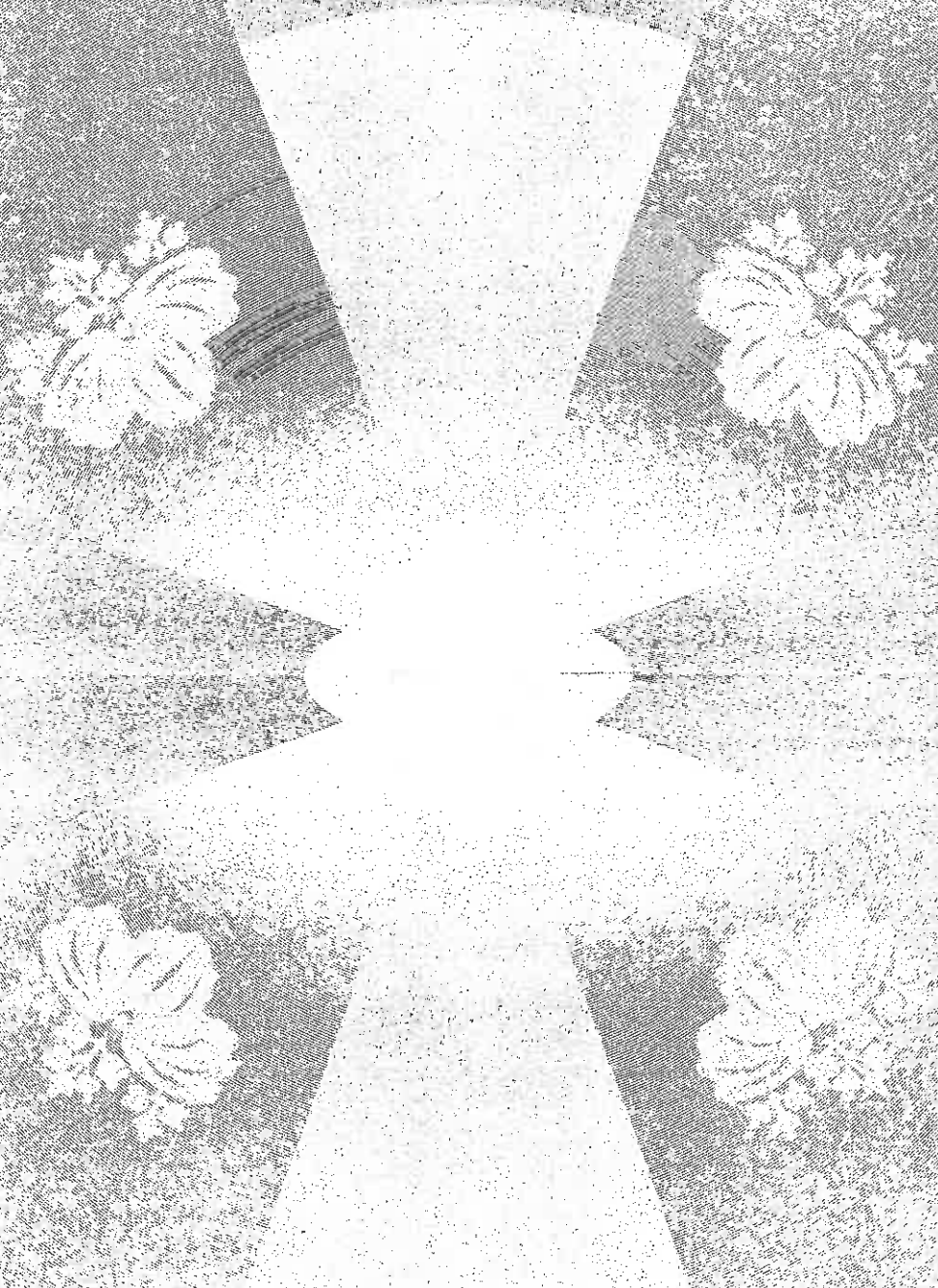
申請人

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。
 (さいたま地方法律局川口出張所管轄)
 令和8年1月28日 東京法律局中野出張所

(13枚目)

(1) 平成23年10月12日
この図面に記載されている年報の会報又は一部に
ついてその所在又は掲載が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。



A3判をA4判に縮小

(14 枚目)

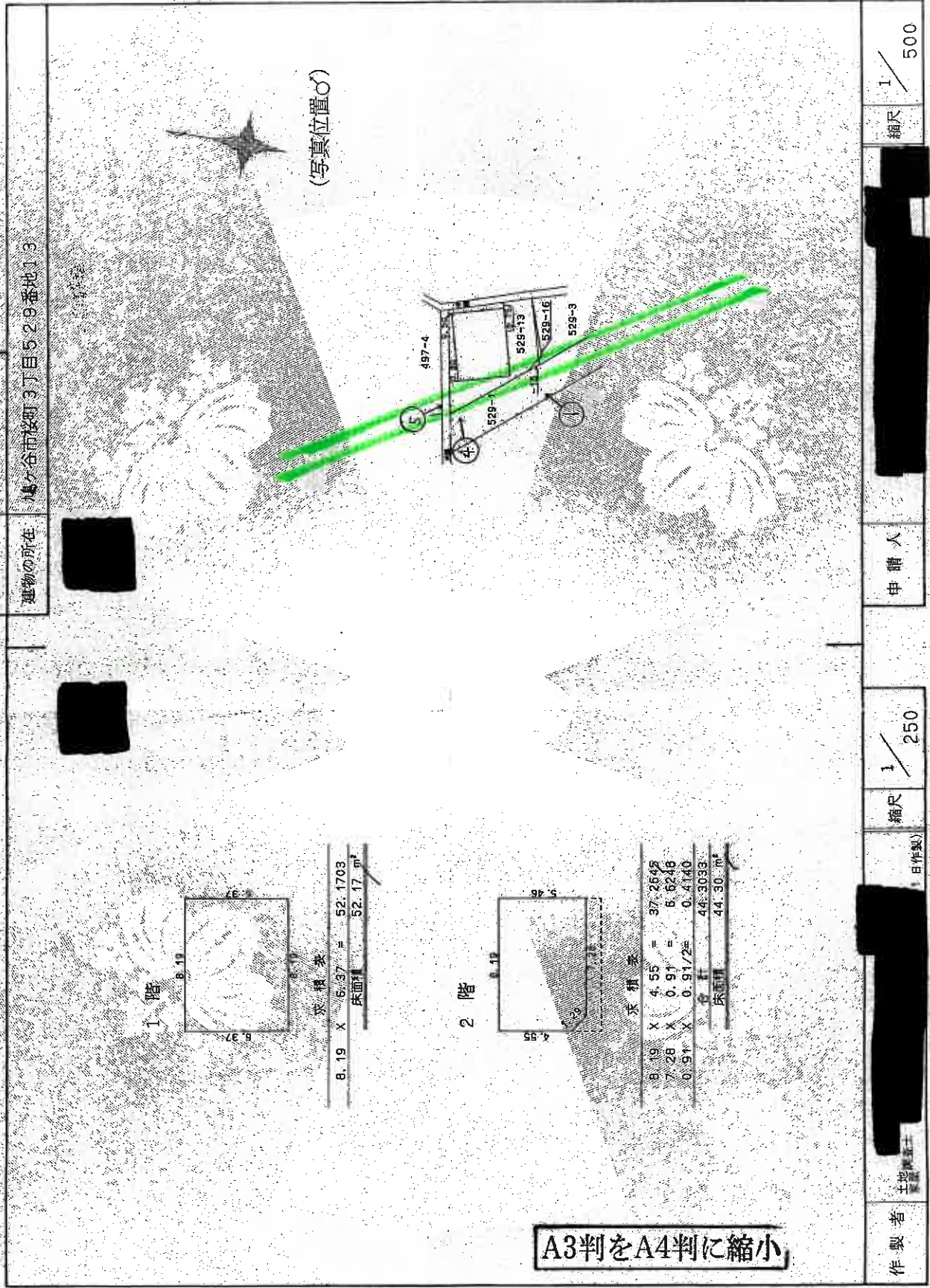
0331595

H2225

建物各階平面図

家屋番号 529番13

建物の所在 旭ヶ谷市桜町3丁目529番地13



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局川口出張所 発)

令和8年1月28日

東京法務局中野出張所

登記官

(15 枚目)

(1) 平成23年10月12日
この図面に記載されている建物の名称又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

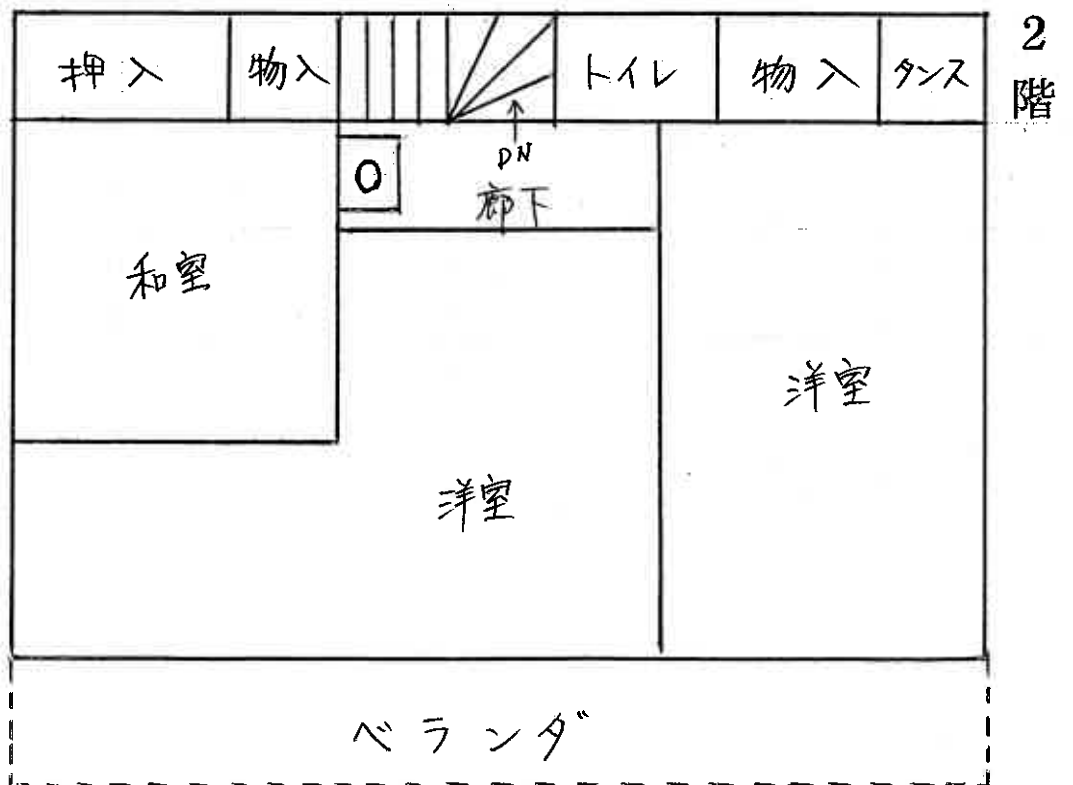
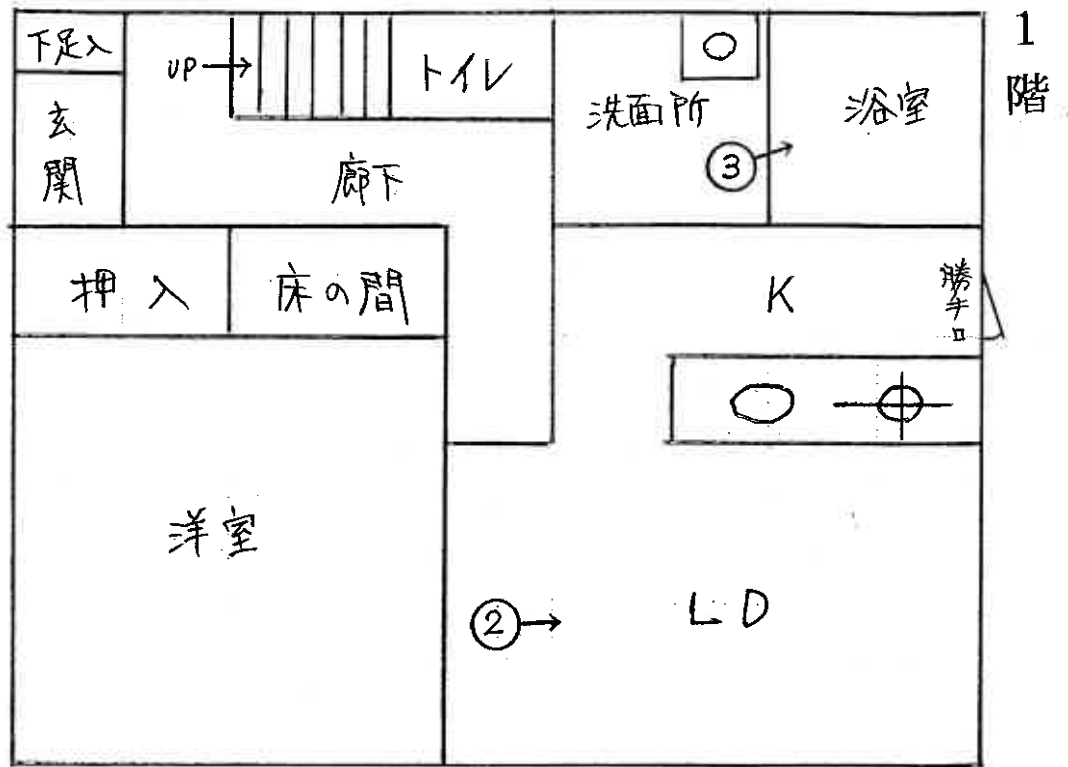
A3判をA4判に縮小

(16 枚目)



建物見取図

(写真位置○)



(17 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和8年(ケ)第31号
令和8年4月2日 現地調査
令和8年4月30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 川口市桜町三丁目
 地 番 529番1
 地 目 宅地
 地 積 71.61平方メートル
 共有者 A 持分80分の5

2 所 在 川口市桜町三丁目
 地 番 529番13
 地 目 宅地
 地 積 109.91平方メートル
 所有者 A

3 所 在 川口市桜町三丁目
 地 番 529番15
 地 目 宅地
 地 積 0.60平方メートル
 所有者 A

4 所 在 川口市桜町三丁目 529番地13
 家屋 番号 529番13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 44.30平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 0 7 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 3, 4 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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
1～3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	物件1：公衆用道路
4	所在番 号類 種造 構積 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1～3）

位置・交通	埼玉高速鉄道線「新井宿」駅の東方約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、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 60% 100% なし 絶対高さ(10m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	110.51㎡ (物件2・3) ほぼ台形 (物件2・3) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4m舗装私道(建築基準法上の道路)にはほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件4)建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	①物件1土地は上記私道(建築基準法42条2項該当)として利用されている。 ②物件2土地は東及び北側において水路と隣接している。 ③物件2土地には屋根が設置された駐輪場(動産)がある。 ④本件各土地上空には高圧送電線が架設されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成2年1月25日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 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、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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特記事項	本件建物は北東側に下がり傾斜している模様である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2・3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	150,000	0.56	109.91	0.80	7,390,000
3	150,000	0.56	0.60	0.80	40,000

※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-23

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

$$175,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/112 \approx 150,000\text{円/㎡}$$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路・環境条件等が優る。

イ 個別格差：方位、水路隣接による地盤リスク、高圧線下地等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件1（土地）

物件1は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	150,000	0.05	71.61	5 / 80	30,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件4（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
4	150,000	96.47	0.03	430,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	7,390,000	0.60	法定地上権	4,430,000
3	40,000	0.60	法定地上権	20,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	7,390,000	-4,430,000		1.0	0.7	2,070,000
3	40,000	-20,000		1.0	0.7	10,000
4	430,000	+4,450,000	1.0	1.0	0.7	3,420,000
1	30,000			1.0	0.7	20,000
一括価格 (合計)						5,520,000

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-23)
所在 : 川口市大字安行慈林字上村中788番33
価格 : 175,000円/㎡
位置 : 埼玉高速鉄道線「新井宿」駅約870m(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 124㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 南東5.0m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 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の新興住宅地域

第7 附属資料

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



位置図
1 : 10,000

基準地

物件所在地

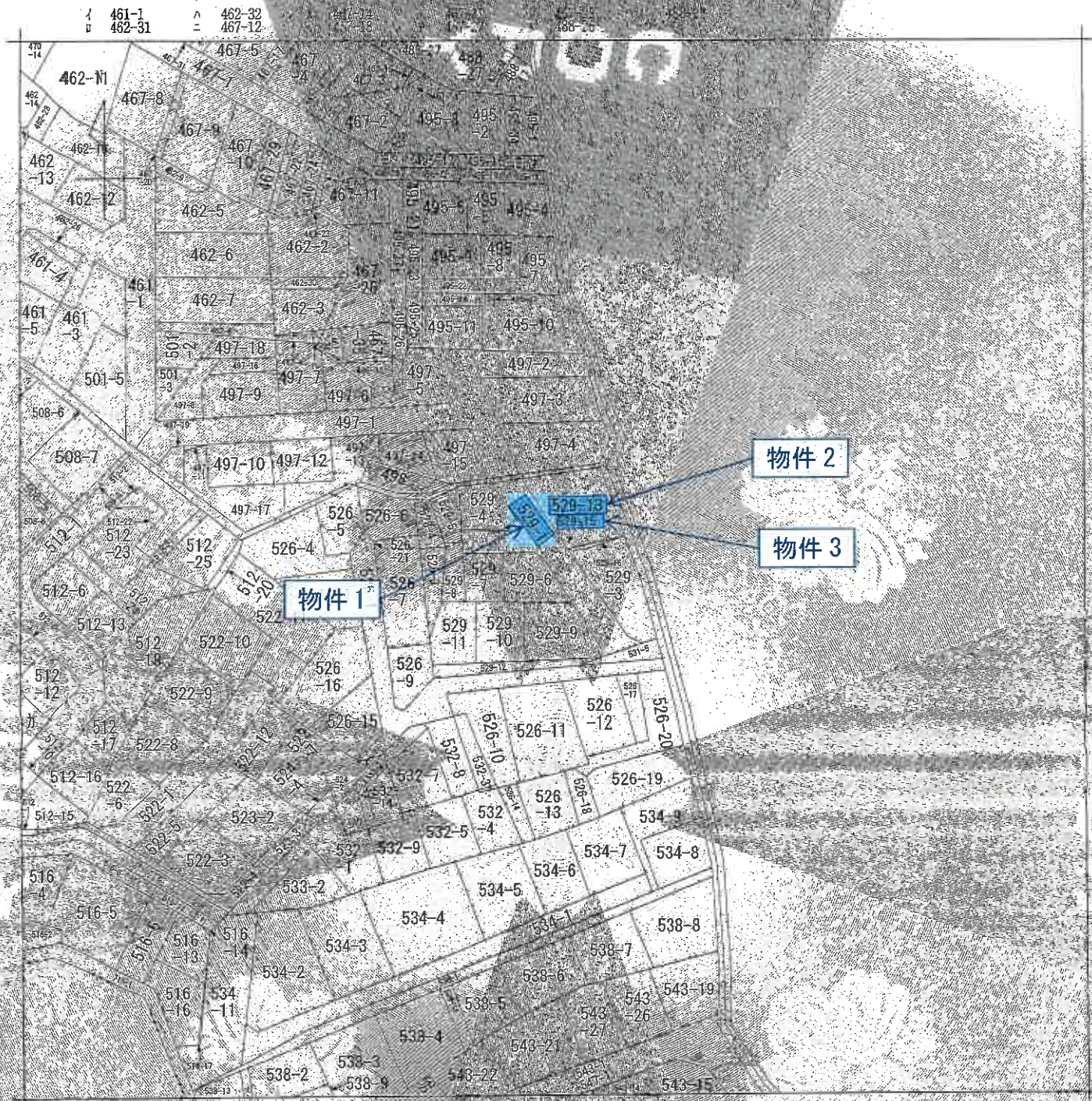
Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

©2022 MAPPLI, Inc.

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 139度44分37秒 北緯 35度50分30秒



物件 2

物件 3

物件 1

注) 地図に準ずる図面は、土地の正確な形状にした不動産登記簿所収の図面が揃っていない場合、これに代わるものとして補充付されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見性
接町
3丁目

請求 部分	所在	川口市接町3丁目	地番	529番1号
出力 縮尺	1/600	地番 区域	不詳	川口市に準ずる図面
作成 年月日		不詳 番号又は 記号	不詳	旧土地台帳附属地図
		年月日 原図	不詳	補記 事項

これは地図に準ずる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市事務所)
令和8年1月28日
東京法務局川口市出張所
登記部

登記年月日：昭和63年9月29日

0701229

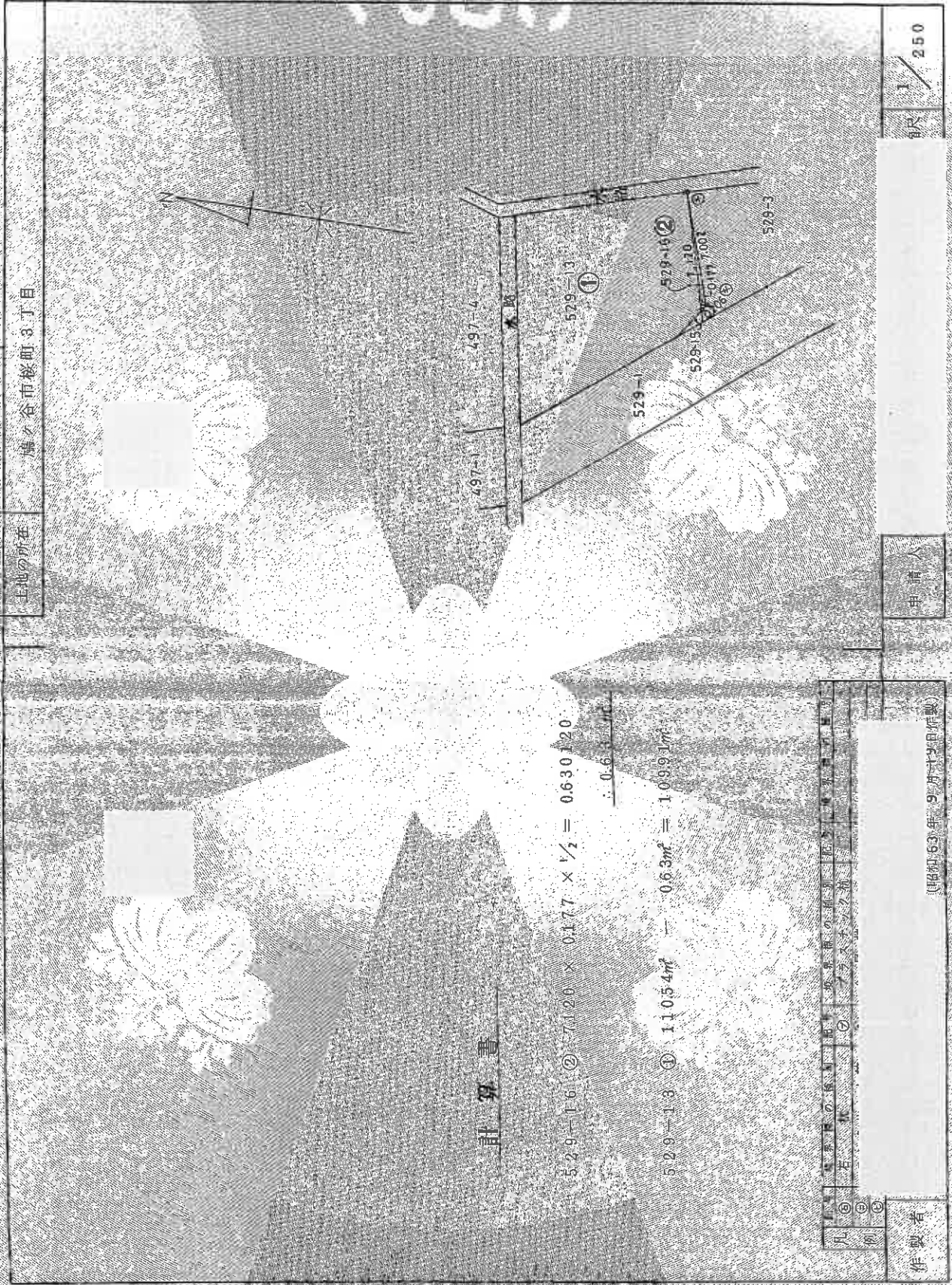
次頁に図面に関する変更内容を示す。

563 9-29

地積測量図

地番 529-13、-14

土地の所在 鷹ヶ谷市鞍馬3丁目



計算書

529-13 ① $7.120 \times 0.177 \times \frac{1}{2} = 0.630120$

$= 0.630120$

529-13 ② $11.054m^2 - 0.63m^2 = 10.991m^2$

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
作製者	[Redacted]																																																	
申請人	[Redacted]																																																	
縮尺	1/250																																																	

(昭和63年9月19日作成)

(埼玉地家賃調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した上面である

(さいたま市地方事務員川口出雲所)

令和8年1月28日

東京法務員事務所

COPY

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和63年9月19日

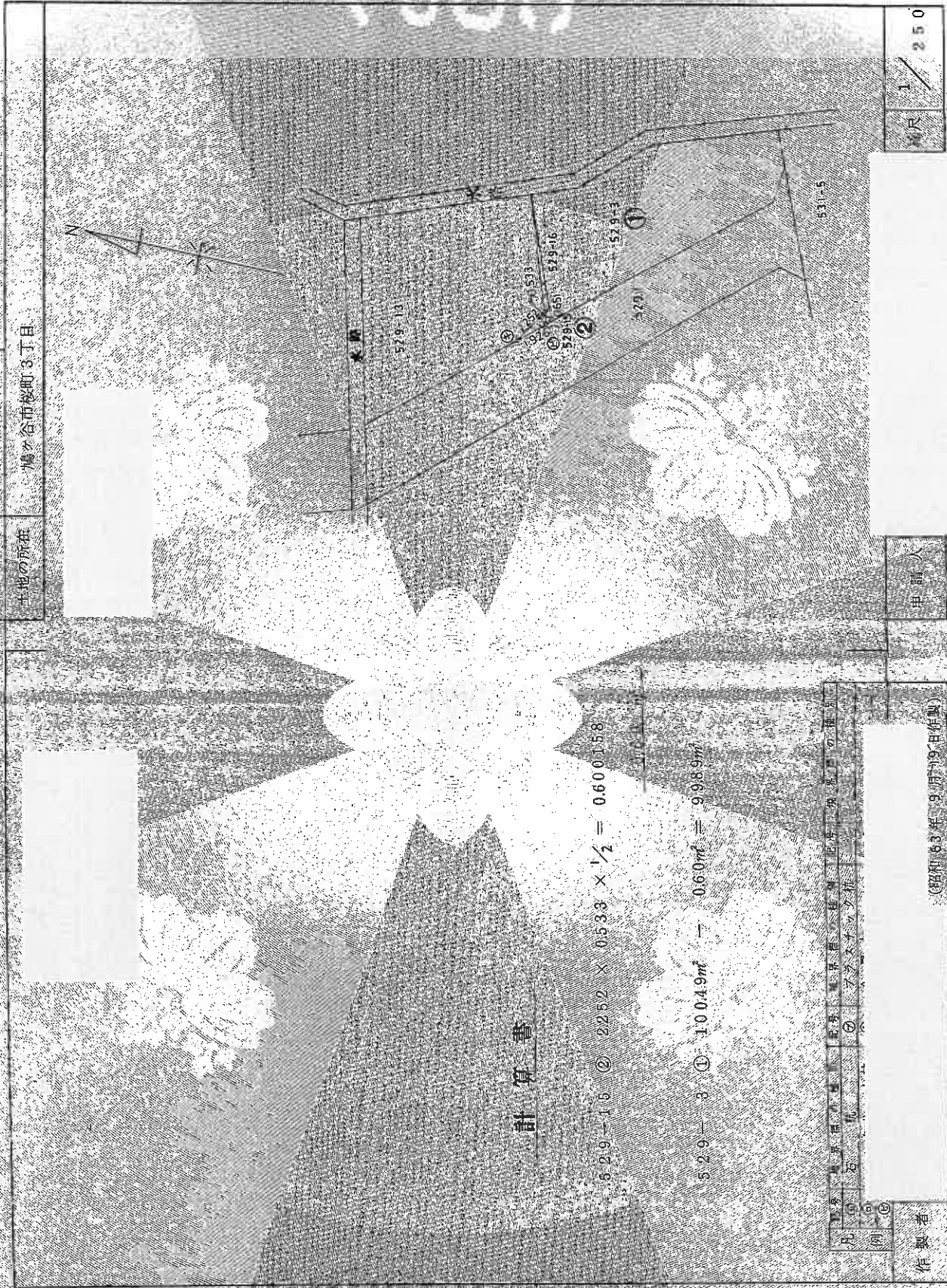
0701228

地積測量図

529-3-15

529-3-15

福ヶ谷市校町3丁目



計算書

$$529-16 \text{ ② } 225.0 \times 0.533 \times \frac{1}{2} = 0.600158$$

$$529-3 \text{ ① } 10.049m \text{ --- } 0.60m^2 = 9.989m$$

凡例

①	境界線
②	測量線
③	地籍線
④	地籍点

作製者

(昭和63年9月19日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。
 (さいたま地方事務所川口出張所管理)
 令和8年1月28日 東京法務局中野区支部

COPY

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成28年2月5日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3をA4に縮小コピー

A

0331595

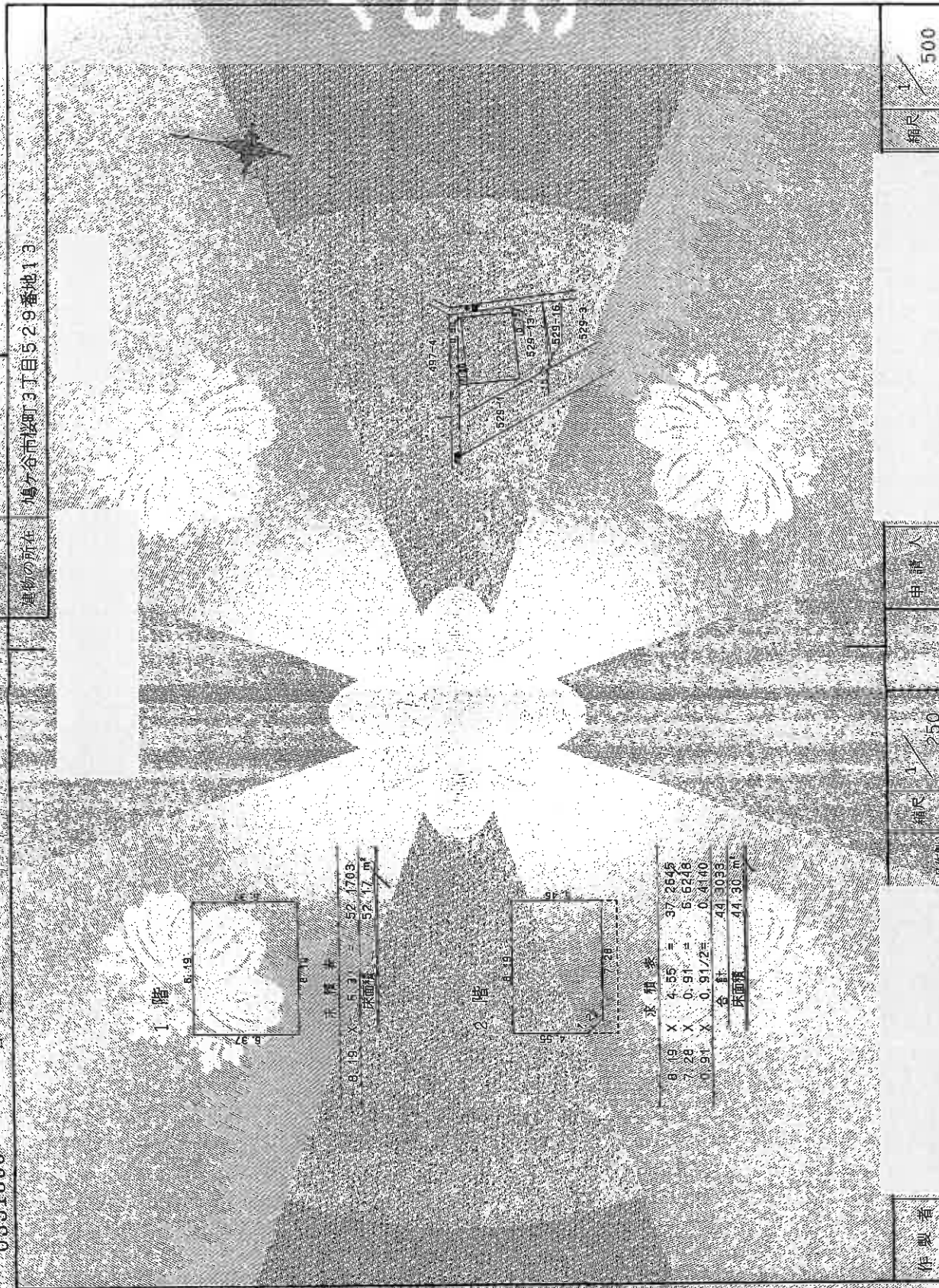
各階平面図

家屋番号 529番13

建物の所在 徳ヶ谷市徳町3丁目529番地13

建築物図面

H2.2.5



これら図面に記載されている内容は説明したとおりである。
 (さいたま地方事務所川口出張所管轄)
 令和8年11月28日 東武法務局中野出張所

COPY

(埼玉土地家屋調査士会所属)