

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

！**注意！**「陳述」欄の「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など（なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。）にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 8月19日から 令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 2日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月16日 午前10時00分 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 9月 7日 午前 9時10分から 令和 8年 9月11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 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,880,000 7,904,000	一括	1,976,000	75,376	18,961
1	2,650,000				
2	7,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 |
| | 地 番 | 2 1 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 2 1 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 7 5 平方メートル
2 階 4 2 . 7 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 |
| | 地 番 | 2 1 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 2 1 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.75平方メートル
2階 42.75平方メートル |



令和7年(ケ)第253号
令和8年4月21日受理
令和8年5月20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 | 川口市大字大竹字後 |
| | 地 番 | 2 1 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 2 1 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 . 1 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 7 5 平方メートル
2 階 4 2 . 7 5 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □雑種地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者() 上記の者が物件 1 土地に下記建物を所有し占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項のとおり
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積: 1 階 平方メートル 2 階 平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある □種類: □構造: □床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が目的建物を 居宅 として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 裁判所 年()第 号 保管開始日 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

その他の事項

■物件1 関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、塀と地番213-3（川口市所有の公衆用道路）との接面により区分されおおむね明瞭である。
- 2 物件1は地番213-3（川口市所有の現況公衆用道路）に接道している。
- 3 債務者兼所有者によれば、本土地につき境界等について近隣とのトラブルはないとのことである。
- 4 債務者兼所有者によれば、台風などの大雨時にも冠水被害などはなかったとのことである。

■物件2 関係

- 1 目的建物は経年相応に劣化・老朽化が進んでおり、床・壁などの各所に傷みがみられたほか、ネコ2匹の室内での飼育により、戸や壁等の傷みが著しい（写真⑦⑧）。雨漏りや水回りなどの大きな傷みが見られなかった。
- 2 債務者兼所有者によれば、2階の北東洋室と南東洋室との間の引き戸の戸車が故障しているため、当該箇所の戸は外して使用していないとのことである（写真⑩）。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 目的建物には私と家族が居住しています。 2 境界等について近隣とのトラブルはありません。 3 建物に雨漏りや水回りなどの大きな不具合はないと思いますが、2階洋室間の引き戸の戸車に不具合があります。そのため当該引き戸は外してあります。 4 室内で猫を2匹飼育しています。そのため壁クロスや戸などに傷みがあります。 5 台風などの大雨時にも目的土地に冠水被害などはありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況はおおむね公図，地積測量図，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，現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

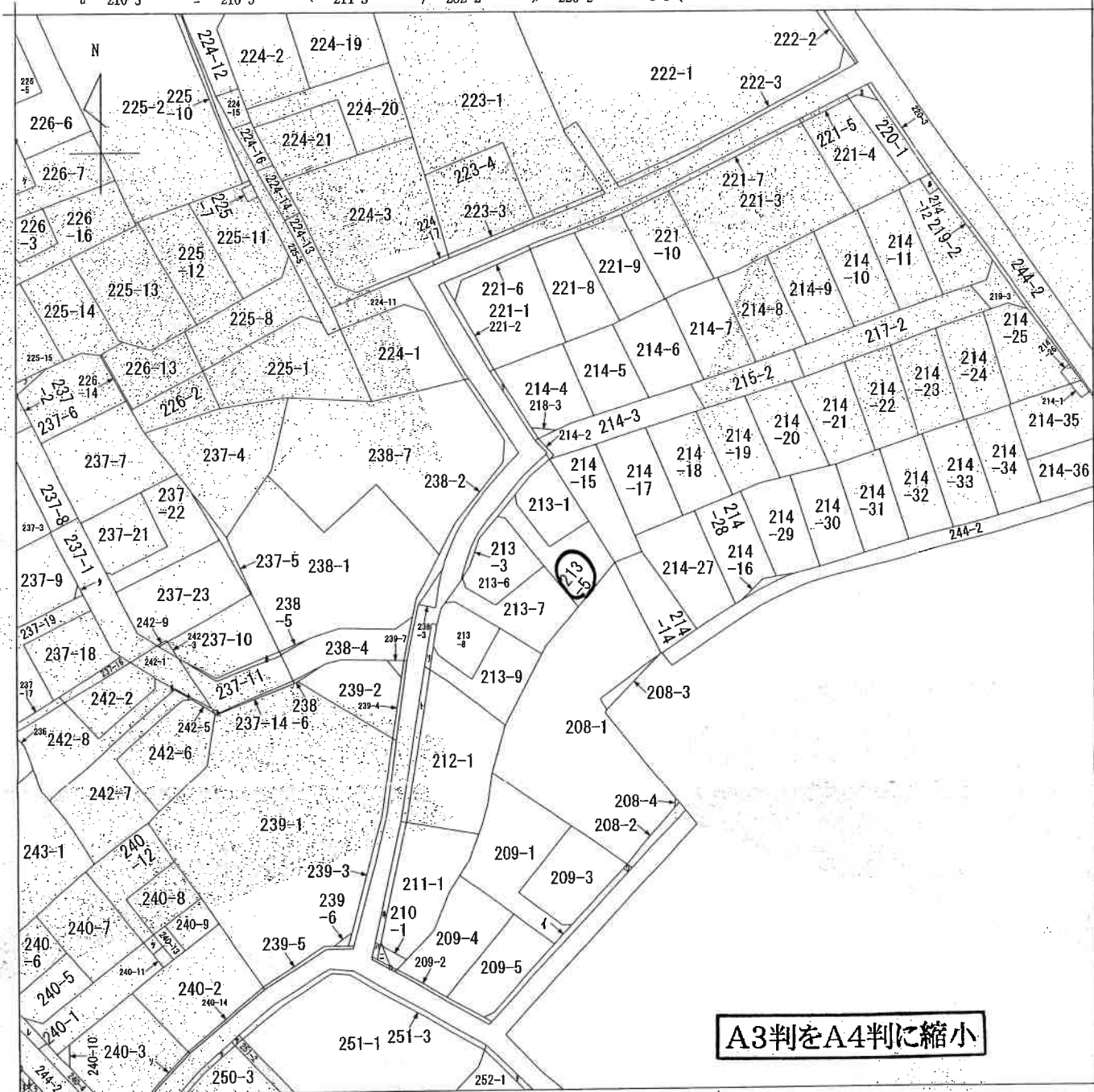
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月23日(木) 16:30-16:40	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4月28日(火) 16:45-16:50	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和8年5月11日(月) 15:55-16:30	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行) 債務者兼所有者より聴取
令和8年5月13日(水) 14:05-14:10	法務局 (越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されており当職からの呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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)

イ 209-6 ハ 210-4 ホ 211-2 ト 212-2 リ 213-2 ル 214-13
ロ 210-3 ニ 210-5 ヘ 211-3 チ 212-2 ヌ 220-2 ッ 214-13



(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	所在	川口市大字大竹字後				地番	213番5			
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9月8日

福岡法務局

地図整理番号：M76538

登記官

(1/2)

(7 枚目)

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。
(もいたま地方建設局川口出張所登録)

地積測量図

地番 213-1, -5, -6, -7, -8, -9

土地の所在 川口市大字大竹字後

座標求積表

座標	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367

座標	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367

座標	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367

座標	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367
座標	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367	18532.367

座標表

点名	X座標	Y座標	備考
40569	-18532.367	-6284.436	街区補助点
40578	-18532.367	-6284.436	街区補助点
T10-1	-18532.367	-6284.436	トラバース点
T10-2	-18532.367	-6284.436	トラバース点
T10-3	-18532.367	-6284.436	トラバース点

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石垣	境界線	②	金網
③	コンクリート杭	境界線	④	金網
⑤	プラスチック杭	境界線	⑥	金網

作成者

土地家屋調査士

平成22年5月27日(作成)

申請人

縮尺 1/250

(写真撮影位置)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成23年7月15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。
(さいたま市方法務局川口出張所保管)

令和7年9月8日 権限法務局

登記官

(9枚目)

地図整理番号：M76540

各階平面図

213番5

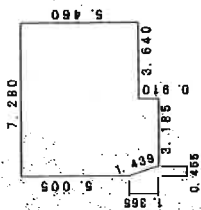
家屋番号

川口市大字大竹字後213番地5

建物の所在

建物図面図

1階

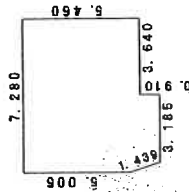


求積表

$$\begin{aligned} 5.460 \times 3.640 &= 19.874400 \\ 6.370 \times 3.185 &= 20.288450 \\ (5.005 + 6.370) \times 0.455 \times 1/2 &= 2.5878125 \end{aligned}$$

合計 42.7506625
床面積 42.75㎡

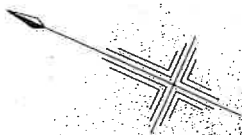
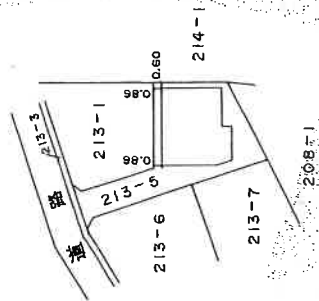
2階



求積表

$$\begin{aligned} 5.460 \times 3.640 &= 19.874400 \\ 6.370 \times 3.185 &= 20.288450 \\ (5.005 + 6.370) \times 0.455 \times 1/2 &= 2.5878125 \end{aligned}$$

合計 42.7506625
床面積 42.75㎡



作成者

一級建築士

(平成23年7月6日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

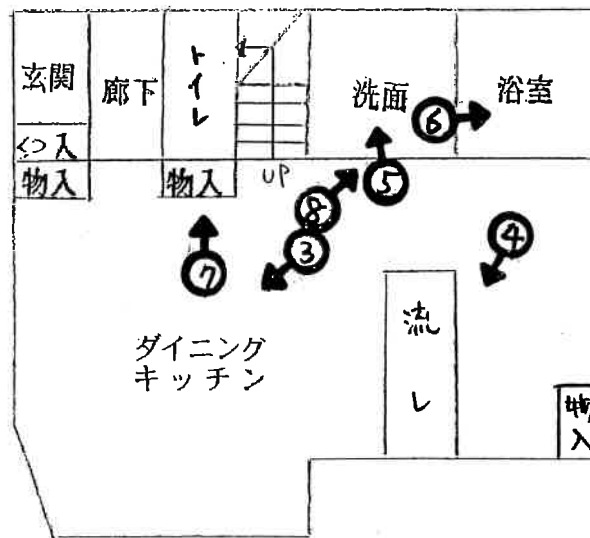
1/500

A3判をA4判に縮小

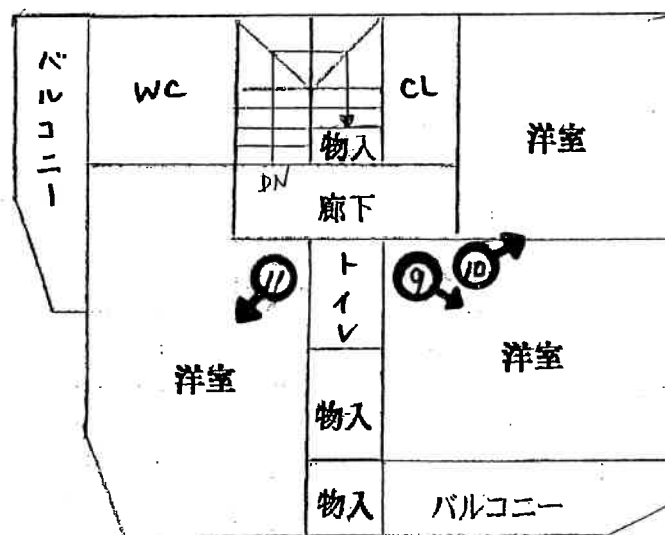
建物見取図

(写真撮影位置 〇→)

1階



2階



(10枚目)



目的建物

①



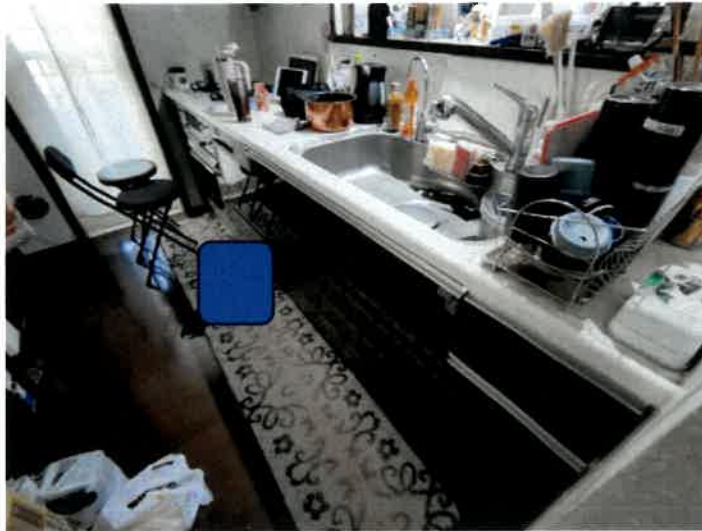
物件1付近

②



③

(// 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



物入の戸の傷み

⑦



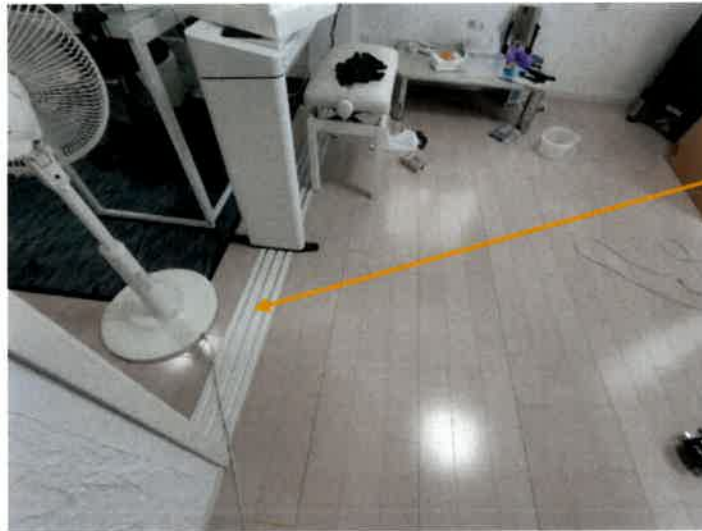
戸の傷み

⑧

壁クロスの傷み



⑨



戸車の不具合により
戸が外されている

⑩



⑪

(14 枚目)

令和7年(ケ)第253号
令和8年5月11日 現地調査
令和8年6月10日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
清岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市大字大竹字後
地 番 213番5
地 目 宅地
地 積 99.79平方メートル
- 2 所 在 川口市大字大竹字後 213番地5
家屋 番号 213番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 42.75平方メートル
2階 42.75平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,650,000円
物件2（建物）	金 7,230,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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き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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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		
1・2	物件1は法定地上権を控除した底地。物件2は、法定地上権付き建物である。		

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(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「川口」駅北東方5,390m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる起伏がある住宅地域	
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	指定なし
	その他の規制	絶対高さ10m、景観計画区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	99.79㎡(登記数量) 旗竿地 台地 ほぼ平坦 間口：約4m、奥行：約17.4m、中間画地
接面道路の状況	北西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし ※前面市道に埋設管あり なし ※本年中に工事の予定あり ※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	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成23年7月6日新築 経 過 年 数： 約15年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 42.75㎡ 2階 42.75㎡ 延 85.50㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・経年相応の老朽化がある。ペットの複数室内飼いあり、壁、戸に痛みが著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	124,000	0.85	99.79	0.90	9,470,000

※ 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 (以下同じ)。

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

基準地価格 (川口-17)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \div & 124,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。 ・方位 +0.0

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:100} \quad \text{環境条件:101} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・形状-15.0%

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 (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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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
2	170,000	85.50	0.32	4,650,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率

経過年数：約15年

経済的残存耐用年数：約10年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.320$$

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、さらに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	9,470,000	0.60	法定地上権	5,680,000

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	9,470,000	－ 5,680,000		1.00	0.70	2,650,000
2	4,650,000	＋ 5,680,000	1.0	1.00	0.70	7,230,000
一 括 価 格 (合 計)						9,880,000

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

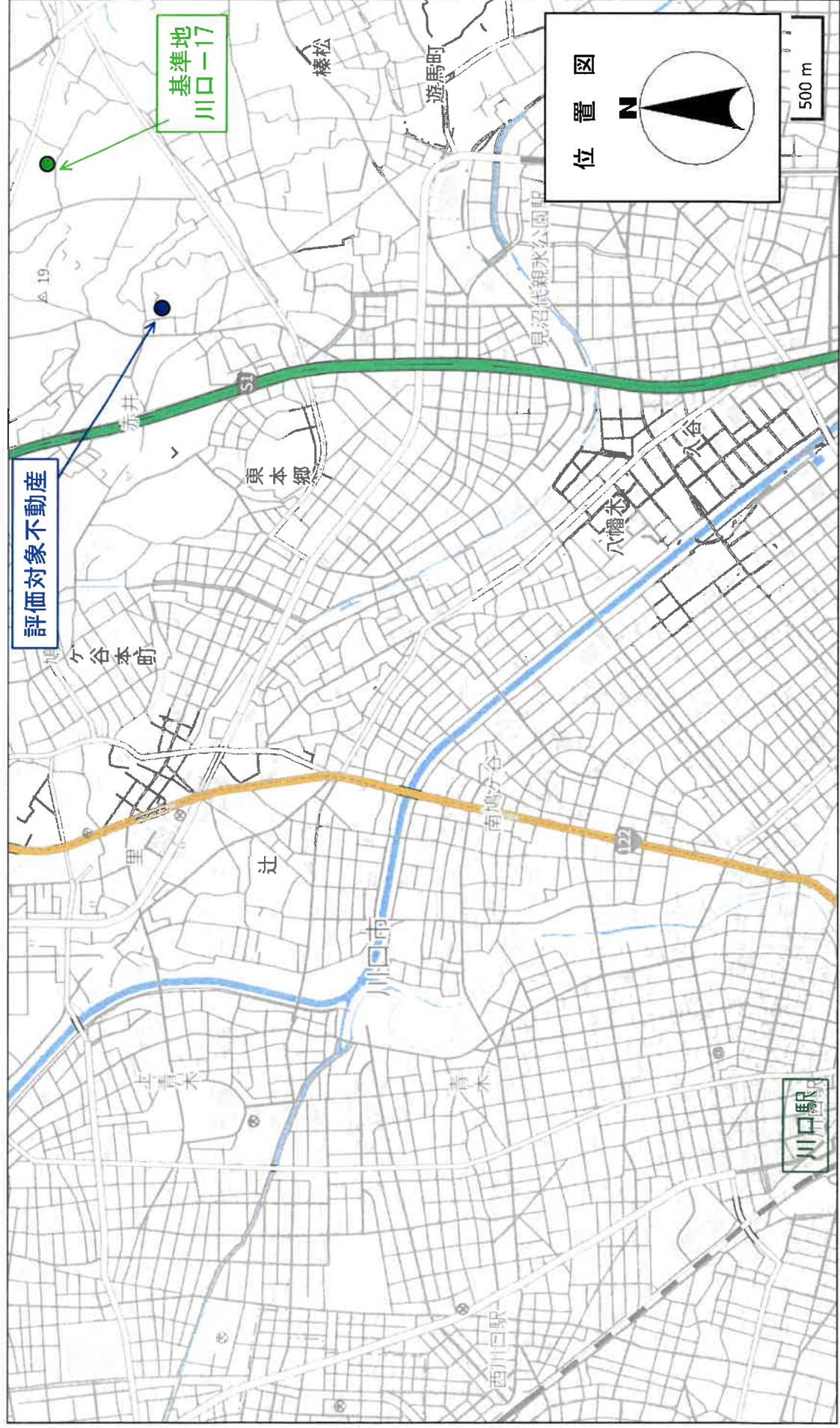
基 準 地 番 号	号：川口-17
基 所 在	在：埼玉県川口市大字峯字後1502番3
価 格	格：124,000円/㎡
位 置	置：JR京浜東北線「川口」駅約6900m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和7年7月1日
地 積	積：126㎡
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路：北4.0m市道
用 途 指 定 等	等：第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要：小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図
Vector



1 209-6 210-3 210-4 210-5 211-2 211-3 212-2 212-3 213-2 213-3 214-13 214-14

N

評価対象不動産

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

地番区域見出し
大字大竹

請求	所在	川口市大字大竹字後				地番	213番5		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 付記号	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				備考 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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和7年9月8日

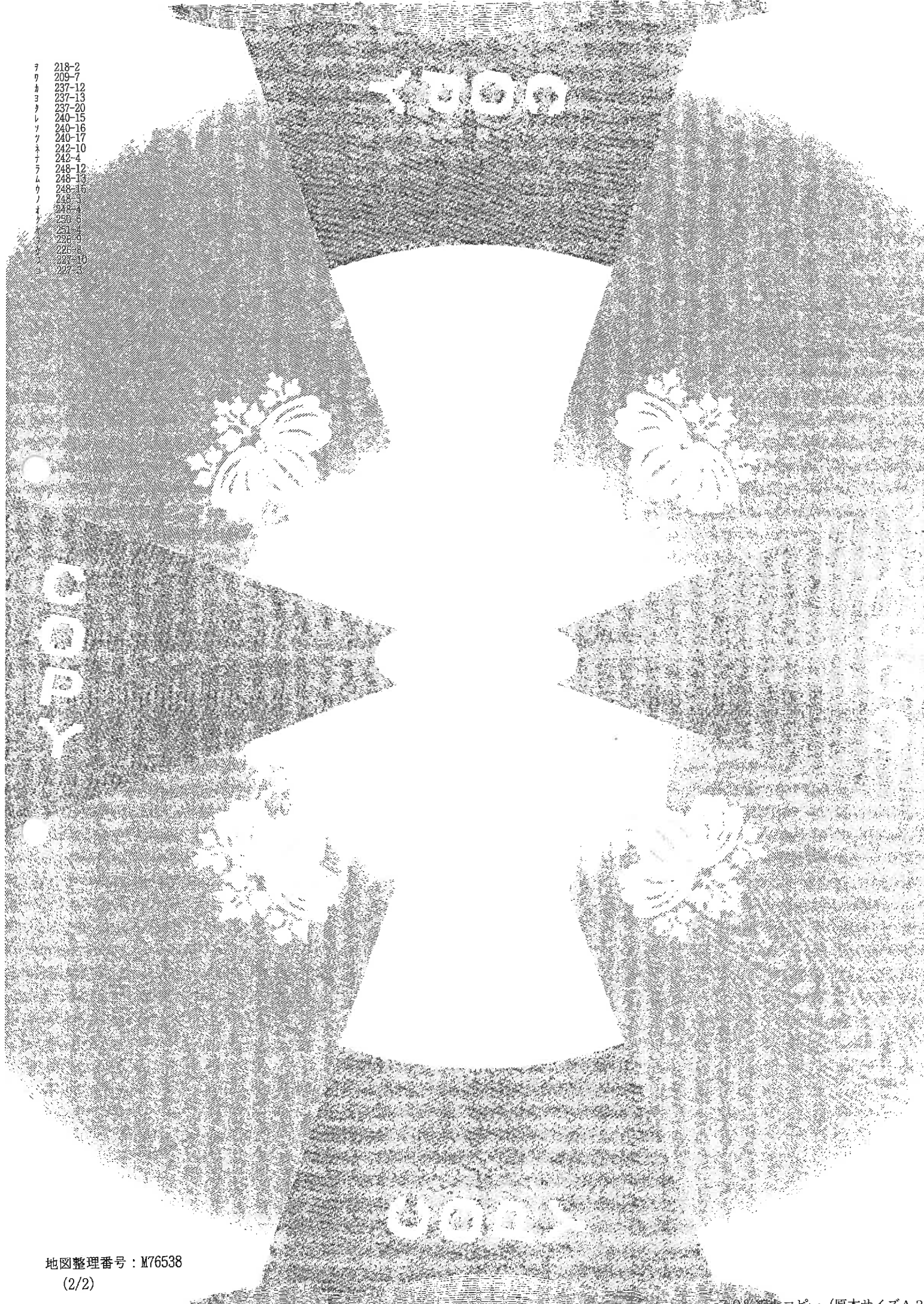
福岡法務局

地図整理番号：M76538

登記官

(1/2)

218-2
 209-7
 237-12
 237-13
 237-20
 240-15
 240-16
 240-17
 242-10
 242-4
 248-12
 248-13
 248-16
 248-3
 248-4
 250-6
 251-7
 252-4
 226-8
 227-10
 227-3



登記年月日：平成22年6月3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。
(さいたま市地方公務局川口出張所保管)
令和7年9月8日 福岡法務局 受託官

地図整理番号：M76539

70%縮小コピー (原本サイズA3)

地積測量図

地番 213-1-5, -6, -7, -8, -9

土地の所在 川口市大字大竹字後

地積求積表

区画番号	面積(㎡)	用途	備考
213-1-5	1,057.273	住宅	
213-1-6	1,057.273	住宅	
213-1-7	1,057.273	住宅	
213-1-8	1,057.273	住宅	
213-1-9	1,057.273	住宅	

区画番号	面積(㎡)	用途	備考
213-2-1	1,057.273	住宅	
213-2-2	1,057.273	住宅	
213-2-3	1,057.273	住宅	
213-2-4	1,057.273	住宅	
213-2-5	1,057.273	住宅	

区画番号	面積(㎡)	用途	備考
213-3-1	1,057.273	住宅	
213-3-2	1,057.273	住宅	
213-3-3	1,057.273	住宅	
213-3-4	1,057.273	住宅	
213-3-5	1,057.273	住宅	

区画番号	面積(㎡)	用途	備考
213-4-1	1,057.273	住宅	
213-4-2	1,057.273	住宅	
213-4-3	1,057.273	住宅	
213-4-4	1,057.273	住宅	
213-4-5	1,057.273	住宅	

境界線表

区画番号	境界線	距離(㎡)	備考
213-1-5	北	62.44.436	街区補助点
213-1-6	南	62.44.436	街区補助点
213-1-7	東	62.44.436	街区補助点
213-1-8	西	62.44.436	街区補助点
213-1-9	北	62.44.436	街区補助点

凡例	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
①	石垣	②	金網
③	コンクリート	④	金網
⑤	プラスチック	⑥	金網
⑦	プラスチック	⑧	金網

作成者

土地家屋調査士

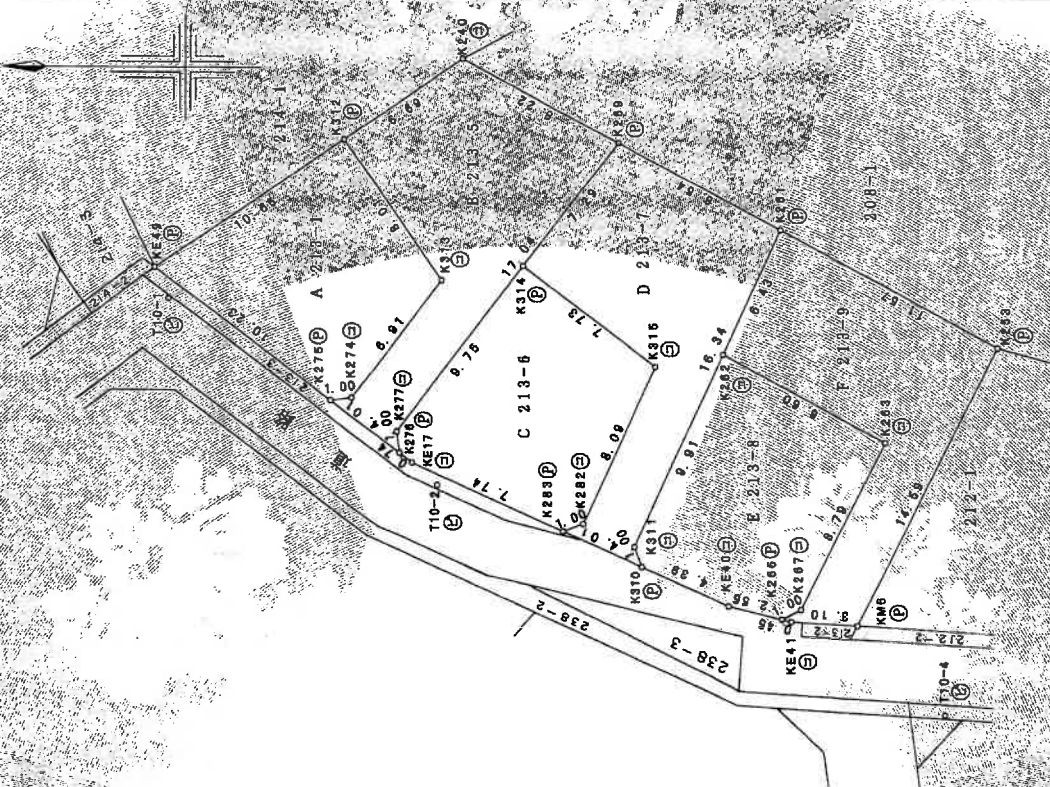
平成22年5月27日作成

申請人

〒114-0001 東京都荒川区西日暮里1-1-1

縮尺

250



總匯來總匯

张明如

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。
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

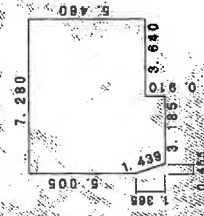
名 隨 平 面 圖

面圖
圖面
物平
建各

2.13番5

夏物の所在
川口市大字太竹字後213番地5

型

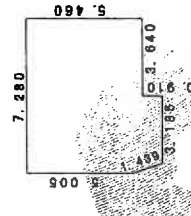


求 精 製

$$\begin{aligned} 5.460 \times 3.640 &= 19.874400 \\ 6.370 \times 3.185 &= 20.288450 \\ (5.005 + 6.370) \times 0.455 \times 1/2 &= 2.5878125 \end{aligned}$$

合計 42.7506625
床面積 42.75 m²

2型



求積表

$$\begin{array}{r} 5\ 460 \times 3\ 640 \\ 6\ 370 \times 3\ 185 \\ (5\ 005 + 6\ 370) \times 0.455 \times 1/2 = \end{array} \quad \begin{array}{r} = 19.87400 \\ = 20.288450 \\ = 2.5878125 \end{array}$$

合計	42.7506625
床面積	42.75 m ²

著作

(平成23年7月6日作成)

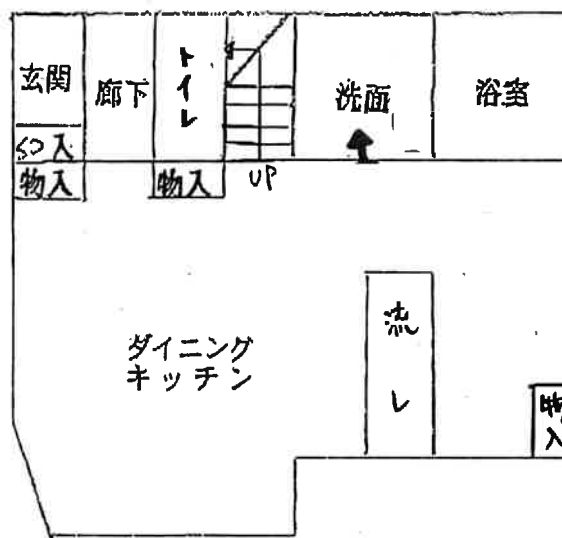
凡 250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図

1階



2階

