

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 8 月 4 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 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 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 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）
1～3	14, 420, 000 11, 536, 000	一括	2, 884, 000	104, 327	26, 761
1	1, 310, 000				
2	2, 340, 000				
3	10, 770, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市大字安行原字折越
 地 番 1 2 3 0 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 3 5 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 川口市大字安行原字折越
 地 番 1 2 3 0 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 川口市大字安行原字折越 1 2 3 0 番地 2 8、1 2 3
 0 番地 2 3
 家屋 番号 1 2 3 0 番 2 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 4 7 . 2 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 18 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 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

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 | 川口市大字安行原字折越 | |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 2 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 . 8 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 川口市大字安行原字折越 | |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 2 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 4 . 2 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 川口市大字安行原字折越 1 2 3 0 番地 2 8、1 2 3 0 番地 2 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 0 番 2 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | | 2階 | 4 7 . 2 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第63号
令和8年5月1日受理
令和8年6月10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 | 川口市大字安行原字折越 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字安行原字折越 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字安行原字折越 1 2 3 0 番地 2 8、1 2 3 0 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 0 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 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, 2		
現況地目	■宅地(物件 1, 2) □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・2 一体の土地の上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 3		
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 構造: 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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が目的建物を 居宅(空き家) として所有し占有している。 □「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 裁判所 年()第 号 保管開始日 年 月 日 </td> </tr> </table>	{	裁判所 年()第 号 保管開始日 年 月 日
{	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・2 関係

- 1 物件 1・2 一体画地と隣接地の境界については、塀と地番 1230-1 (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・2 一体画地は地番 1230-1 (川口市所有の現況公衆用道路) に接道している。
- 3 物件 2 と東側隣接地地番 1230-27 との境界付近に電柱が存在する (写真①②)。

■ 物件 3 関係

- 1 目的建物は経年に比して天井の黄ばみ (タバコヤニが原因と思われる)・壁クロスや床・畳・ふすま・障子等の傷みが著しく相応のリフォーム施工が必要になると思われる。雨漏りや水回りなどの大きな不具合や傷みは見られなかった。
- 2 物件内部には大量の家財道具等の残置がある。
- 3 2 階の北側洋室のドアに傷みが見られる (写真⑩)。
- 4 2 階の西側洋室に畳約 2 畳・高さ 1.4m ほどのロフトが存在する (写真⑨)。
- 5 本建物はオール電化仕様である。

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（債務者兼所有者の表札のほか，物件内部に債務者兼所有者あての多数の郵便物が存在した）等を総合的に勘案し，2枚目のとおり認めた。

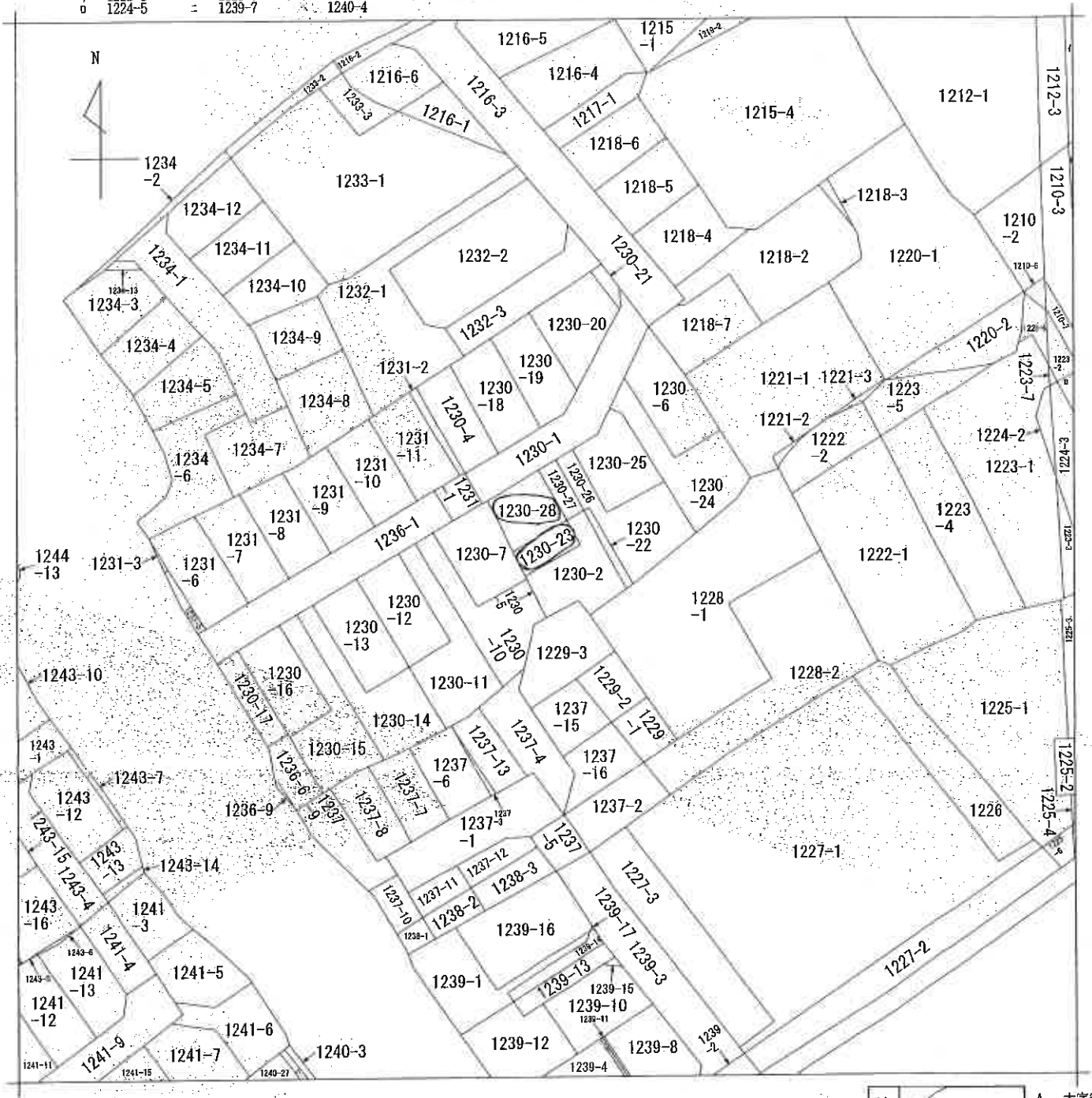
以上

(調査経過用)

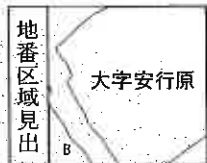
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月11日(月) 16:50-17:00	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和8年5月29日(金) 14:00-14:30	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和8年6月3日(水) 13:25-13:30	法務局(越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年5月29日 目的物件は不在で施錠されており当職からの呼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
(5枚目)

イ 1212-2 ハ 1225-7 * 1210-1 ト 1242-4
ロ 1224-5 ニ 1239-7 1240-4



(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。



A 大字安行原
B 大字安行原

A3判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在 川口市大字安行原字折越				地 番	1230番23		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	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。

(さいたま地方事務局川口出張所管轄)

令和8年3月4日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

(6枚目)

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。
(さいたま市方法務局川口出張所管轄)
令和8年3月4日 東京法務局中野出張所 登記官

(7-1 枚目)

地積測量図

地番 1230-2、-22、-23

土地の所在 川口市大字安行原字折越

求積表

地番	① 1230-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
E105	-17514.999	-5225.952	-4.632		-84125.264890
P22	-17500.834	-5226.470	-0.367		62511.367736
P21	-17509.949	-5226.309	9.884		-173869.440316
E107	-17519.034	-5218.586	2.878		-50419.776852
K218	-17523.952	-5223.431	-6.602		115693.121304
K213	-17522.017	-5223.188	-5.471		95392.355902
E108	-17522.051	-5226.902	-6.351		93776.547901
K.7	-17522.834	-5230.559	-1.636		28867.520024
K.6	-17522.887	-5230.538	-0.661		11582.628307
K.10	-17522.060	-5231.200	-2.564		44926.603120
E110	-17518.820	-5233.102	5.246		-81942.965750
		合計		合計	213.342383
		合計面積		合計地積	106.650396
					106.65

地番	② 1230-22	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
PP1		-17508.049	-5226.309	-6.974	122106.107726
K.1		-17508.430	-5226.560	8.667	-151570.478510
K216		-17517.992	-5217.652	7.483	-131087.134136
K214		-17518.517	-5218.077	-0.934	16352.294878
E107		-17519.034	-5218.586	-8.232	144216.887868
				合計	29.477846
				合計面積	14.7389230
				合計地積	14.73

地番	③ 1230-23	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
PP2	-17510.834	-5228.470	9.491	-106155.325494	
E105	-17514.090	-5225.952	-4.632	81125.264890	
E110	-17518.820	-5233.102	-9.491	166276.712420	
K.2	-17516.593	-5235.443	4.632	-81136.853736	
			合計	71.784030	
			合計面積	35.8970180	m ²
			合計地積	35.89	m ²

総計面積 167.2921345 m²

恒久的地物の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
10392	-17448.770	-5271.345	川口市地籍点(鉄)
40369	-17465.773	-5209.526	川口市地籍点(鉄)
T.L	-17438.076	-5263.411	谷真鍮
T.M	-17477.894	-5222.331	木杵
T.N	-17497.203	-5226.019	木杵

測地系 任意座標(当地成果2000)Ⅹ系
測量年月日 平成25年3月19日
(市測量又は市メーカ製機にて行ない)

凡	④ 石	⑤ コンクリート杭	⑥ プラスチック杭	⑦ 金	⑧ 金	⑨ 金	⑩ 金	⑪ 金	⑫ 金	⑬ 金	⑭ 金	⑮ 金	⑯ 金	⑰ 金	⑱ 金	⑲ 金	⑳ 金	㉑ 金	㉒ 金	㉓ 金	㉔ 金	㉕ 金	㉖ 金	㉗ 金	㉘ 金	㉙ 金	㉚ 金	㉛ 金	㉜ 金	㉝ 金	㉞ 金	㉟ 金	㊱ 金	㊲ 金	㊳ 金	㊴ 金	㊵ 金	㊶ 金	㊷ 金	㊸ 金	㊹ 金	㊺ 金	㊻ 金	㊼ 金	㊽ 金	㊾ 金	㊿ 金
---	-----	-----------	-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

作成者

(平成25年 3月22日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 1230-6, -24~-28

土地の所在 川口市大字安行原字折越

求積表

地番	① 1230-6		Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	X _n	Y _n		
E97	-17489.938	-5222.253	-6.077	106298.353226
K220	-17482.376	-5220.425	7.654	-133840.105904
E2	-17486.328	-5214.599	11.861	-207922.990028
E100	-17495.896	-5208.574	0.251	-4391.419696
E98	-17500.180	-5214.348	-13.679	239394.688640
		合計		216.526738
		合計面積		108.263790

地番	② 1230-24				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
E36	-17495.134	-5222.509	-0.564	9867.255576	
E97	-17489.938	-5222.253	9.161	-160225.322018	
E98	-17500.180	-5214.348	13.679	-239394.688640	
E100	-17495.896	-5208.574	0.251	-4391.419696	
K217	-17501.855	-5209.605	2.985	-52243.087875	
K216	-17504.536	-5205.589	-6.906	120885.326676	
E44	-17510.027	-5210.511	-16.100	281911.484700	
E37	-17495.574	-5221.689	-12.996	227407.470852	
		合計		263.176183	
		合計面積		131.588915	m ²

地番	⑤ 1230-25				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
E102	-17501.899	-5228.296	-2.487	43527.222813	
E38	-17498.900	-5224.419	4.787	-83767.234300	
E36	-17485.134	-5223.509	2.730	-47781.715820	
E37	-17495.574	-5221.689	8.772	-153471.175128	
E101	-17504.583	-5214.737	-0.243	4253.608909	
E106	-17510.128	-5221.932	-13.559	237415.825552	
		合計		200.531926	
		合計面積		100.2659630	㎡

地番	⑦ 1230-26	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
E99	-17503.049	-5226.309	-4.953		86722.319697
E103	-17503.613	-5230.513	-1.987		34779.613031
E102	-17501.859	-5228.296	8.581		-150183.795319
E106	-17510.128	-5221.932	13.559		-237415.825552
E101	-17504.583	-5214.737	11.421		-199919.614023
E44	-17510.027	-5210.511	-2.916		51041.726705
K215	-17517.992	-5217.652	-16.049		283628.268903
K1	-17508.430	-5225.560	-8.657		151570.478510
		合計		219.232667	
		合計面積		109.616365	
		面積		109.61	

凡	⑨ 石	⑩ 瓦	⑪ 金	⑫ 金	⑬ 金	⑭ 金	⑮ 金
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

作成者

(平成25年 3月22日作成)

(特士測量調査)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(7-2枚目)

登記官

東京測量局中野出張所

令和8年3月4日

(さいたま地方測量局川口出張所管轄)

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。

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寄稿)

令和8年3月4日 東京法務局中野出張所

今日8月3日4日

東京法務局中野出張所

2014年12月

(7-3 枚目)

(2/2)

請求番号: 27-4

圖
量
測
積
地

1230-6, -24~-28

種
別

土地の所在 川口市大字安行原字折越

地 帶	⑥	1230-27	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
NO							
E104			-17808.327	-8522.729	-2.043	35763.393061	
E103			-17808.613	-8230.513	6.240	-112373.185460	
PPI			-17508.049	-8226.308	6.402	-36776.982107	
PP2			-17810.834	-8228.470	-6.420	112419.553280	
				合 計		387754374	
				合 計	面 積	1943773870	面
					地 積	18.37	頃

地 帶	60	1230-28	$\bar{X}_n$	Y_n	$\bar{Y}_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
NO						
E104			-17506.327	-5332.729	11.410	-199735.781070
P2			-17510.834	-5328.470	-2.714	47524.403476
K2			-17516.689	-5335.449	-11.410	199864.326130
E11			-17510.857	-5239.880	2.714	-47524.465598
				合計	合計	126.482628
				合計	面積	64.2413190
					地積	64.24

綜合計面積	533.3525080 m ²
-------	----------------------------

A3判をA4判に縮小

2/2

凡例	記号	品名	登録記号	産出地の国名
	(5)	石、鉱	(5)	金属、鉄
	(4)	コンクリート管	(4)	金属、鉄
	(4)	ガラスの管、棒	(4)	

作者

平成25年 03月22日(水)

諸人

縮尺

これは図面に記載されているデータを基にした図面である。
(もしもたまたま地方自治体(川口市建設部)より
令和5年10月4日 東京建設局建設課

登記簿

(8枚目)

建物図面図

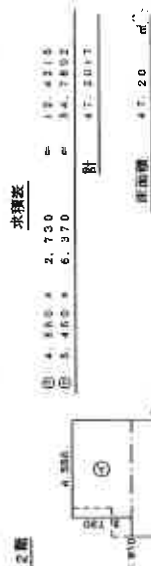
1230-28

家屋番号

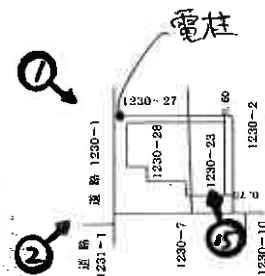
川口市大字安行原字折越1230番地28、1230番地23

建物の所在

各階平面図



(写真撮影位置 →)



A3判をA4判に縮小

作成者

平成27年12月23日作成

縮尺 1/250

申請人

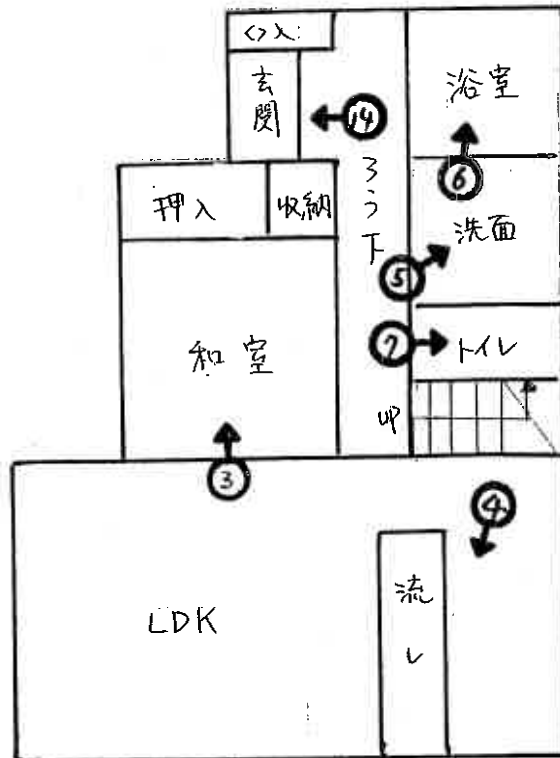
縮尺

1/500

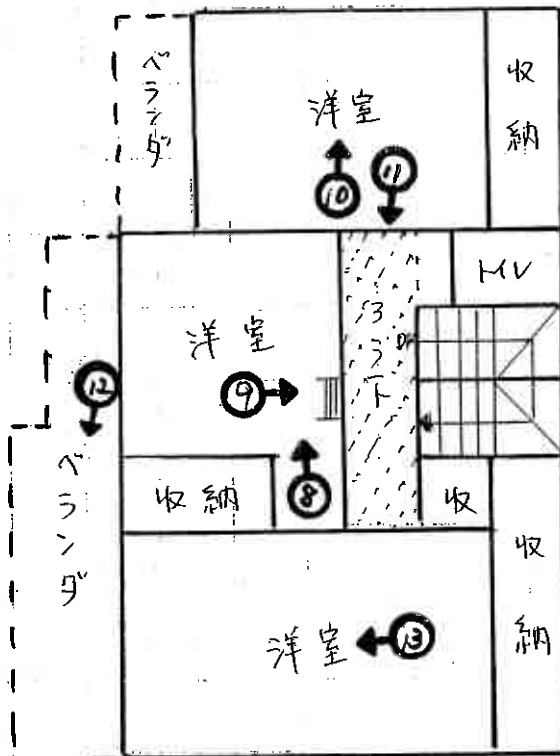
建物見取図

(写真撮影位置... ○→)

1階



2階



ロフト



目的建物

①



物件2付近

②



③

(10 枚目)



④



⑤



⑥

(11 枚目)



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



⑩



⑪

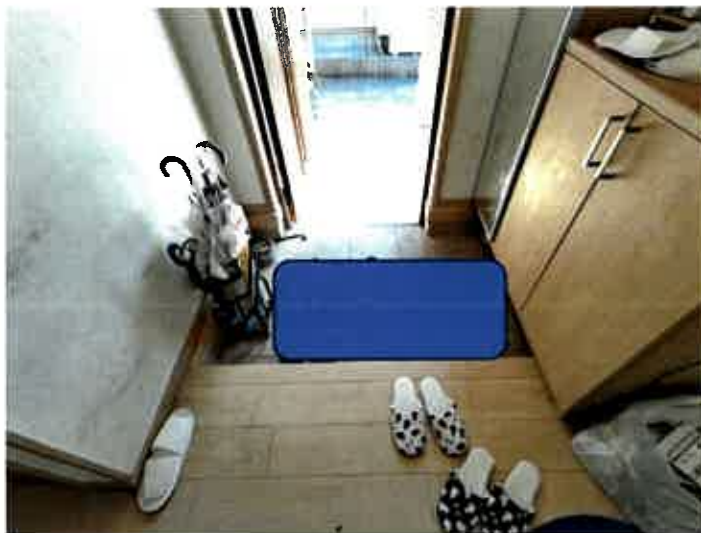


⑫

(13 枚目)



⑬



⑭



⑮

(14 枚目)

令和 8 年（ケ）第 63 号
令和 8 年 5 月 29 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 川口市大字安行原字折越
 地 番 1230番23
 地 目 宅地
 地 積 35.89平方メートル

- 2 所 在 川口市大字安行原字折越
 地 番 1230番28
 地 目 宅地
 地 積 64.24平方メートル

- 3 所 在 川口市大字安行原字折越 1230番地28、1230番地23
 家屋 番号 1230番28
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 47.20平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,420,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,310,000円
物件2（土地）	金 2,340,000円
物件3（建物）	金 10,770,000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・2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	所在地番 地目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番 家屋番号 種類構造 床面積積者 所有	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	物件1・2は法定地上権を控除した底地。物件3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・2(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R京浜東北線「川口」駅北東方6,840m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	空地も多く残る小規模一般住宅、アパート等が見られる郊外の住宅地域	
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種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	景観計画区域、宅地造成等工事成規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.13㎡(登記数量) 長方形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口：約9m、奥行：約11.1m、中間画地
接面道路の状況	北西約5m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3(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 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3）

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27年7月21日新築 経 過 年 数： 約11年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約14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、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等 そ の 他： オール電化 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 52.17㎡ 2階 47.20㎡ 延 99.37㎡
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	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	・2階西側洋室に屋根裏収納がある。 ・壁、クロス、床、ふすま、障子等全般に破損、汚れが目立つ。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	135, 000	1. 015	35. 89	0. 95	4, 670, 000
2	135, 000		64. 24	0. 95	8, 360, 000
			100. 13	合計	13, 030, 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-7)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 140,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.0}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{104} & \div & 135,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +1.5

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:103} \quad \text{交通・接近条件:101} \quad \text{環境条件:100} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.03 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.04 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+1.5%

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
3	170,000	99.37	0.448	7,570,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率

経過年数：約11年

経済的残存耐用年数：約14年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14年}}{(\text{経過年数11年} + \text{経済的残存耐用年数 14年})} \times (1 - 0.2) = 0.448$$

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	4,670,000	0.60	法定地上権	2,800,000
2	8,360,000	0.60	法定地上権	5,020,000
合 計				7,820,000

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	4,670,000	－ 2,800,000		1.00	0.70	1,310,000
2	8,360,000	－ 5,020,000		1.00	0.70	2,340,000
3	7,570,000	＋ 7,820,000	1.0	1.00	0.70	10,770,000
一 括 価 格 (合 計)						14,420,000

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：川口-7
所 在	在：埼玉県川口市大字安行原字折越1 2 7 1 番 6 5
価 格	格：140,000円/㎡
位 置	置：J R 京浜東北線「川口」駅約7900m (道路距離)
価 格 時 点	点：令和7年7月1日
地 積	積：168㎡
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路：北東8.0m市道
用 途 指 定	等：第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要：中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料

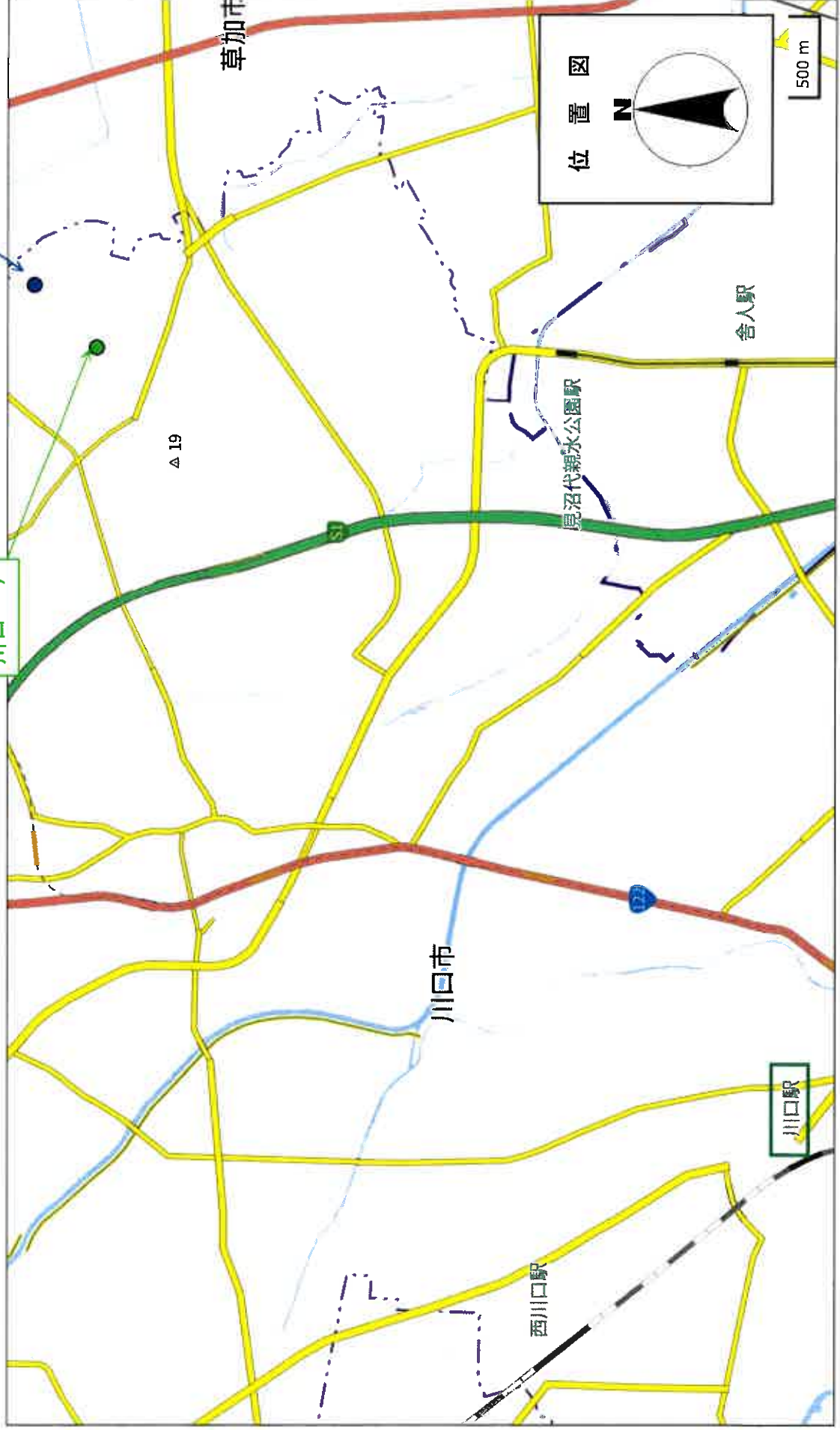
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

以下余白

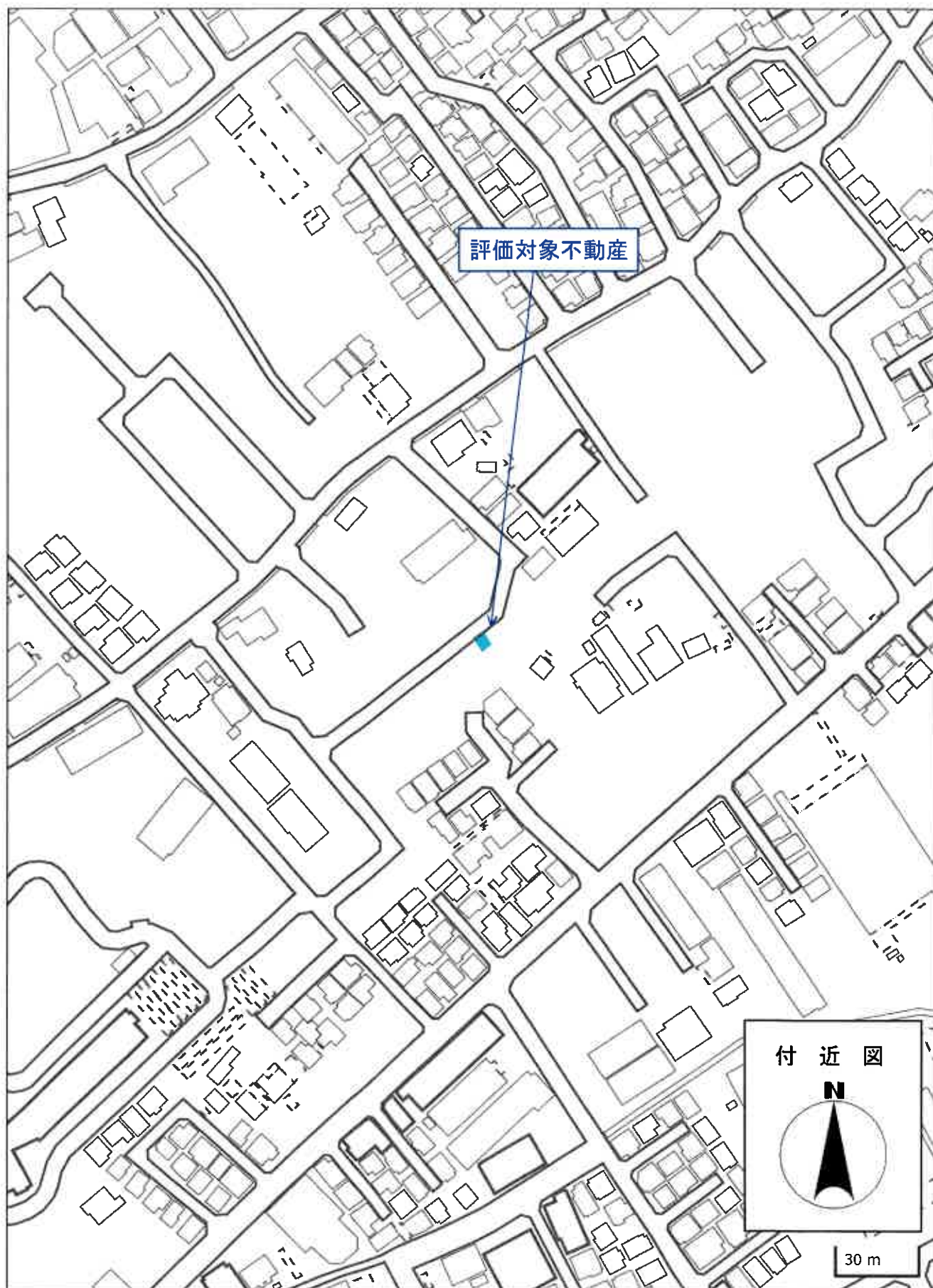
地理院地図
Vector

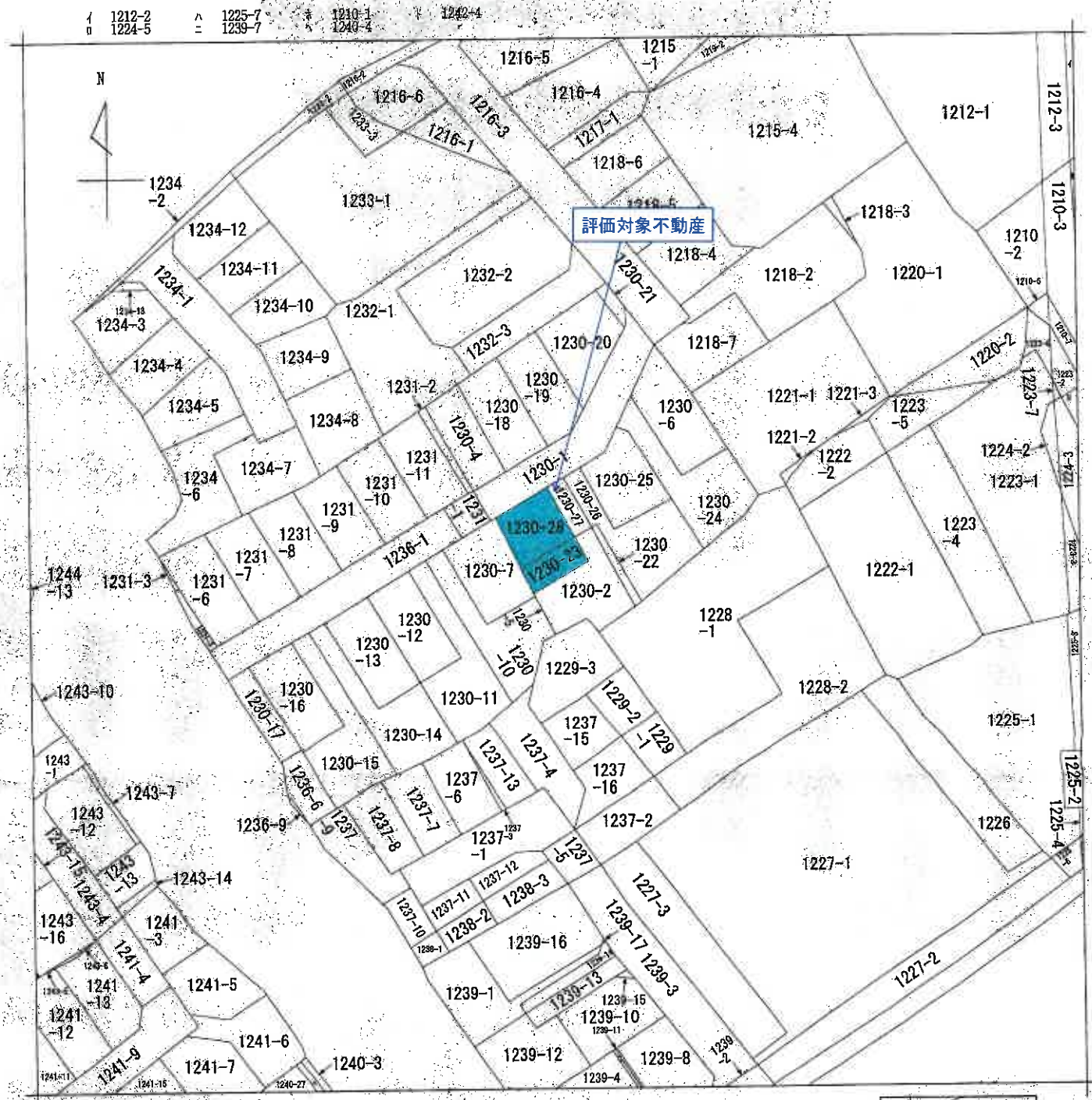
基準地
川口一7

評価対象不動産

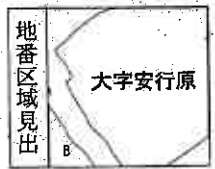


地理院地図 Vector





(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。



A 大字安行原
B 大字安行原

請求 部分	所 在 川口市大字安行原字折越					地 番	1230番23			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系又 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。

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和8年3月4日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

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轄)

令和8年3月4日

東京法務局中野出張所

登記簿

地積測量図

地番 1230-6、-24~-28

土地の所在 川口市大字安行原字折越

求積法

地番	① 1230-5						
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・Y _{n+1} -Y _{n-1}			
E97	-17489.538	-5222.253	-6.072	-106286.993226			
K220	-17482.376	-5220.425	7.654	-105904.105904			
E2	-17482.228	-5214.599	11.851	-207252.990028			
E100	-17485.588	-5208.574	0.251	-4381.185958			
E98	-17500.180	-5214.348	-13.673	-239384.886640			
			合計	216.526238			
			合計面積	108.263190			
							108.26

地番	② 1230-24				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
E36	-17495.134	-5223.509	-0.564	9867.265876	
E97	-17489.938	-5223.253	9.161	-160225.322018	
E98	-17500.180	-5214.348	13.679	-239384.886640	
E100	-17485.688	-5208.574	10.743	-187956.262128	
K217	-17501.853	-5209.605	2.985	-52243.037175	
K218	-17504.556	-5208.583	-6.900	120886.325616	
E44	-17510.027	-5210.511	-16.100	281911.434750	
E37	-17495.574	-5221.889	-12.998	227407.470852	
			合 計	263.178783	
			合 計 面 積	131.58915	㎡

地番	③ 1230-25				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
E102	-17501.899	-5228.206	-2.487	43627.222813	
E38	-17495.900	-5224.419	4.787	-83767.234300	
E36	-17495.134	-5223.509	2.790	-47761.715620	
E37	-17495.574	-5221.689	8.772	-153471.175128	
E101	-17504.563	-5214.737	-0.243	4253.608509	
E106	-17510.128	-5221.932	-13.559	237418.825552	
		合計		200.531526	
		全 計 面積		100.2659630	

地番	④ 1230-26					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
PT1	-17509.048	-5226.303	-4.953	86722.819597		
E103	-17503.613	-5230.813	-1.987	34779.879031		
E102	-17501.899	-5228.286	3.881	-150183.795319		
E106	-17510.128	-5221.932	13.659	-237418.825552		
E101	-17504.563	-5214.737	13.421	-199919.614023		
E44	-17510.027	-5210.511	-2.915	51041.728705		
K215	-17517.992	-5217.652	-15.049	263028.261608		
K31	-17508.430	-5225.560	-8.657	151570.479510		
			合 計	219.232657		
			合 計 面 積	109.6163285		

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類
⑤ 石杭	⑥ 金属板	⑦ 金属杭	⑧ 刻印	⑨ 印
⑩ コンクリート杭	⑪ 金属板	⑫ 金属杭	⑬ 刻印	⑭ 印

作成者

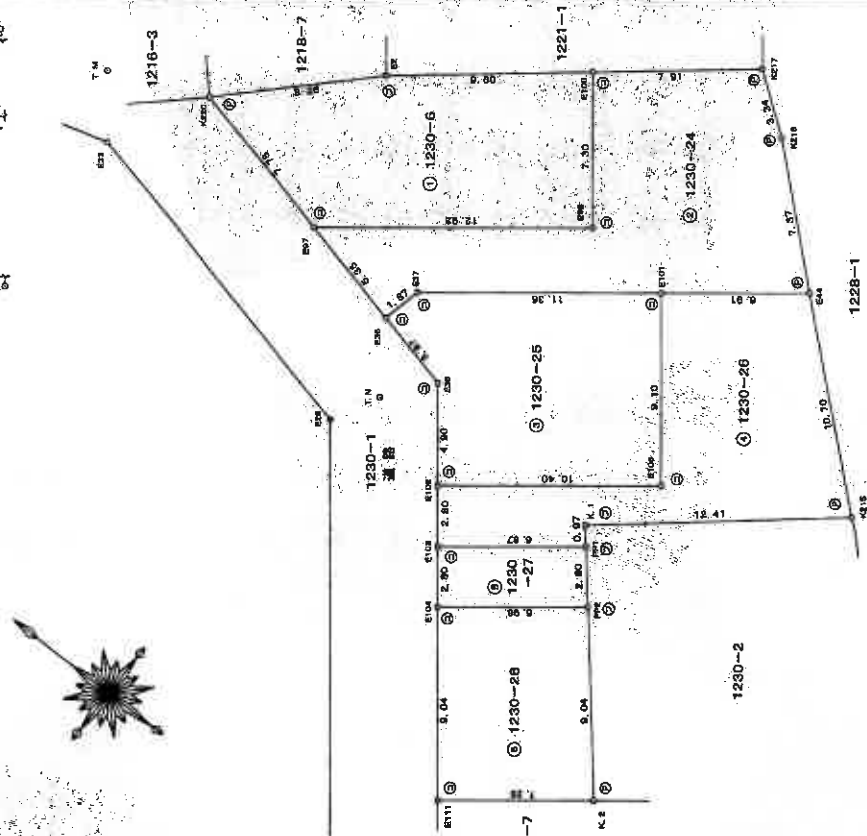
土地番

申請人

縮尺

1/250

1/2



地積測量圖

1230-6, -24~-28

土地の所在 川口市大字安行原字折越

地 區		⑤ 1230-27		Yn+1-Yn-1		Xn+1-Yn-1	
NO	Xn	Yn					
K104	-175.95	327	-5232.729	-2.043	35763.383061		
E103	-175.95	313	-5230.518	3.420	113275.193450		
P14	-175.99	049	-5226.309	2.043	-35770.487107		
P22	-175.70	333	-5228.479	3.420	113419.653450		
			合 計		38.354774		
			合 計	面 積	19.0773870		
					10.37		

地 番	1230-28	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
E104	-17505.327	-5232.728	11.410	-199736.761070
F22	-17510.894	-5238.470	-2.714	47524.403476
K.2	-17516.953	-5235.443	-11.410	198864.326130
E113	-17510.957	-5239.880	2.714	-47624.465898
			合 計	128.482638
			合 計 面 積	64.2413190
			地 積	64.24

總合計面積	533,352,5080 - m ²
-------	-------------------------------

恒久的地物の名称及び座標値

点 名	距離	予選	備考
10032	-17448.770	-5271.345	川口市基準点 (新)
40369	-17465.773	-5209.526	川口市基準点 (新)
	-17439.075	-5263.411	金 属 釜
T.H	-17477.894	-5222.331	金 牛 子
T.N	-17407.203	-5226.619	金 牛 子
E30	-17496.018	-5238.869	コンクリート柱
E31	-17478.912	-5224.975	コンクリート柱
E32			
E33			

測量年月日	平成25年3月19日
測地系	任意座標(測地成果2000) 既系

再測量又はパラメータ変換されていない」

凡例	記号	世界の種別	記号	世界の種別	記号	世界の種別
⑤	石	机	⑥	金	金	机
⑥	金	金	⑦	金	金	机
⑦	金	金	⑧	金	金	机
⑧	金	金	⑨	金	金	机
⑨	金	金	⑩	金	金	机
⑩	金	金	⑪	金	金	机
⑪	金	金	⑫	金	金	机
⑫	金	金	⑬	金	金	机
⑬	金	金	⑭	金	金	机
⑭	金	金	⑮	金	金	机
⑮	金	金	⑯	金	金	机
⑯	金	金	⑰	金	金	机
⑰	金	金	⑱	金	金	机
⑱	金	金	⑲	金	金	机
⑲	金	金	⑳	金	金	机
㉑	金	金	㉒	金	金	机
㉓	金	金	㉔	金	金	机
㉕	金	金	㉖	金	金	机
㉗	金	金	㉘	金	金	机
㉙	金	金	㉚	金	金	机
㉛	金	金	㉜	金	金	机
㉝	金	金	㉞	金	金	机
㉟	金	金	㊱	金	金	机
㊲	金	金	㊳	金	金	机
㊴	金	金	㊵	金	金	机
㊶	金	金	㊷	金	金	机
㊸	金	金	㊹	金	金	机
㊺	金	金	㊻	金	金	机
㊼	金	金	㊽	金	金	机
㊾	金	金	㊿	金	金	机
㋀	金	金	㋁	金	金	机
㋂	金	金	㋃	金	金	机
㋄	金	金	㋅	金	金	机
㋆	金	金	㋇	金	金	机
㋈	金	金	㋉	金	金	机
㋊	金	金	㋋	金	金	机
㋌	金	金	㋍	金	金	机
㋎	金	金	㋏	金	金	机
㋐	金	金	㋑	金	金	机
㋒	金	金	㋓	金	金	机
㋔	金	金	㋕	金	金	机
㋖	金	金	㋗	金	金	机
㋘	金	金	㋙	金	金	机
㋚	金	金	㋛	金	金	机
㋜	金	金	㋝	金	金	机
㋞	金	金	㋟	金	金	机
㋠	金	金	㋡	金	金	机
㋢	金	金	㋣	金	金	机
㋤	金	金	㋥	金	金	机
㋦	金	金	㋧	金	金	机
㋨	金	金	㋩	金	金	机
㋪	金	金	㋫	金	金	机
㋬	金	金	㋭	金	金	机
㋮	金	金	㋯	金	金	机
㋰	金	金	㋱	金	金	机
㋲	金	金	㋳	金	金	机
㋴	金	金	㋵	金	金	机
㋶	金	金	㋷	金	金	机
㋸	金	金	㋹	金	金	机
㋺	金	金	㋻	金	金	机
㋼	金	金	㋽	金	金	机
㋾	金	金	㋿	金	金	机
㊀	金	金	㊁	金	金	机
㊂	金	金	㊃	金	金	机
㊄	金	金	㊅	金	金	机
㊆	金	金	㊇	金	金	机
㊈	金	金	㊉	金	金	机
㊊	金	金				

(平成25年 3月22日付)

作成者

由證人

縮尺

2/2

登記年月日：平成25年4月2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。
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)
令和8年3月4日 東京地方法務局中野出張所 登記官

地積測量図

地番 1230-2, -22, -23

土地の所在 川口市大字安行原字折越

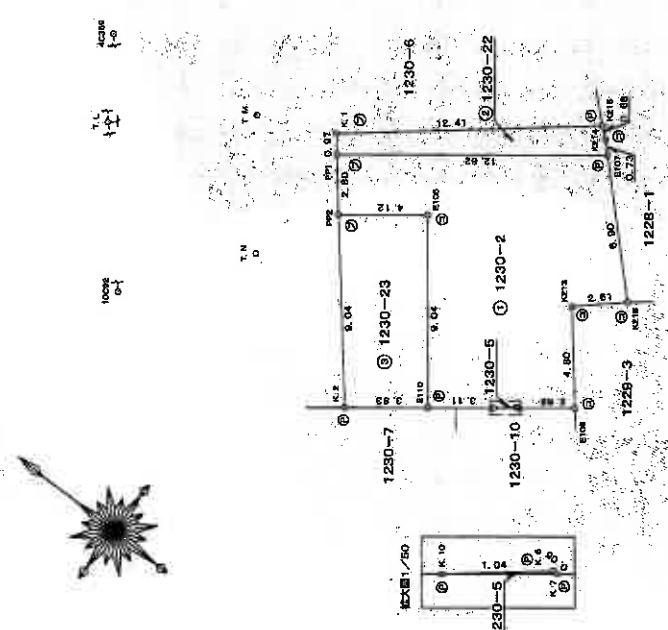
求積表

地番	① 1230-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}(Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
E105	-17514.090	-5225.952	-4.952	-81129.284880	
PP2	-17510.934	-5228.470	-0.357	-8251.367736	
PP1	-17509.034	-5228.309	0.984	-173059.440316	
K107	-17519.034	-5218.986	2.878	-50749.799852	
K218	-17523.952	-5223.431	-6.802	-115093.191104	
K216	-17522.014	-5225.188	-5.471	-93454.955007	
E108	-17525.051	-5228.902	-9.301	-93775.347901	
K.7	-17522.934	-5230.539	-1.896	-28667.520024	
K.6	-17522.887	-5230.938	-0.661	-11582.628307	
K.10	-17522.080	-5231.200	-2.564	-44825.513120	
E110	-17518.620	-5233.102	5.248	-91942.985760	
合計				213.312393	
合計面積				106.6561965	
合計地積				106.65	

地番	② 1230-22		Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot X_n$
NO	X_n	Y_n				
PP1	-17508.949	-5225.308	-6.974	-122108.107726		
K. 1	-17508.430	-5225.860	8.957	-161570.478510		
K215	-17517.992	-5217.652	7.483	-131087.134139		
K214	-17518.517	-5218.077	-0.934	-16352.294878		
E107	-17519.034	-5218.586	-6.232	-144216.687888		
			合計	29.477848		
			合計面積	14.7369230		
			合計地積	14.73		

地番	③ 1230-23	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1} \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO					
P22	-17510.934	-5229.470	9.491	-186195.328494	
E105	-17514.090	-5225.952	-4.832	-81125.294880	
E110	-17519.034	-5233.102	-8.491	-186278.713420	
K.2	-17516.393	-5225.443	4.832	-81136.868778	
			合計	71.794030	
		合計	面積	35.8970150	
			地積	35.89	

総面積 157.2921345 m²



恒久的地物の名称及び座標値

点名	座標値	備考
10392	-17448.770	川口市地籍課(地)
4C369	-17405.773	川口市地籍課(地)
T.L	-17439.075	金庫跡
T.M	-17477.894	水塔
T.N	-17487.203	水塔

測量地番	1230-2, -22, -23
測量年月日	平成25年3月19日
測量員	佐藤隆雄(測量士) 伊藤誠(測量士)

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
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

作成者

(平成25年 3月22日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年7月27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。

(さいたま地方司法書局川口出張所管轄)

令和8年3月4日

東京司法書局中野出張所

登記目

請求番号：27-3

70%縮小コピー (原本サイズA3)

建物図面図

家屋番号
1230-28

建物の所在
川口市大字安行原字折越1230番地28、1230番地23

各階平面図

1階

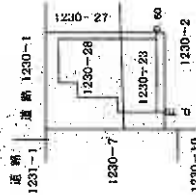
求積表			
①	4.095 x 7.820	=	7.4529
②	5.460 x 7.280	=	39.7488
③	1.363 x 3.640	=	4.9596
計			52.1703

床面積 52.17 m²

2階

求積表			
①	4.550 x 2.730	=	12.4215
②	5.460 x 6.370	=	34.7802
計			47.2017

床面積 47.20 m²



作成者

埼玉
土地

縮尺 1/250
(2024年7月21日作成)

申請人

縮尺 1/500

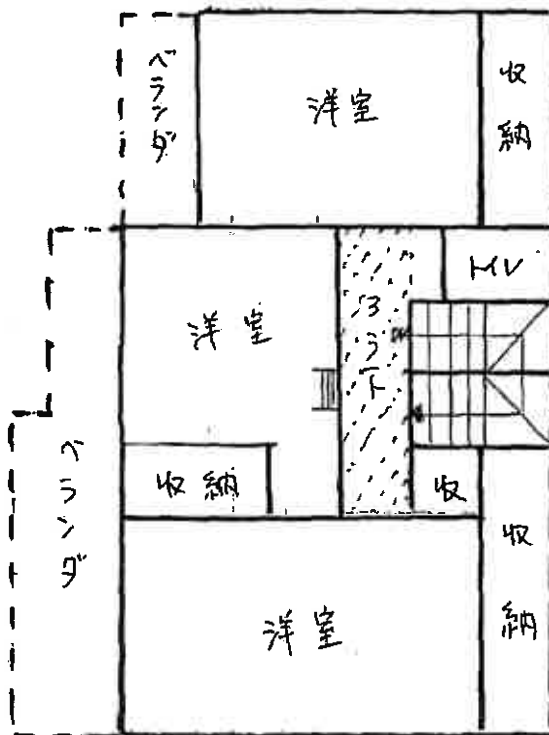
建物見取図

1階



トイレ

2階



バス