

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 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）
1～4	15,330,000 12,264,000	一括	3,066,000	406,552	87,116
1	3,090,000				
2	1,220,000				
3	1,200,000				
4	9,820,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.28 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.23 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 33 番地 16、33 番地 17、33 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 33 番 16 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 180.83 平方メートル
2 階 180.83 平方メートル
3 階 152.10 平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

種 類	工場	事務所
床 面 積	1階	180.83平方メートル
	2階	180.83平方メートル
	3階	約175.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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1～4】

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 川口市江戸三丁目
 地 番 33番16
 地 目 宅地
 地 積 176.09平方メートル
- 2 所 在 川口市江戸三丁目
 地 番 33番17
 地 目 宅地
 地 積 69.28平方メートル
- 3 所 在 川口市江戸三丁目
 地 番 33番18
 地 目 宅地
 地 積 68.23平方メートル
- 4 所 在 川口市江戸三丁目 33番地16、33番地17、33番地18
 家屋 番号 33番16
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 180.83平方メートル
 2階 180.83平方メートル
 3階 152.10平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類	工場	事務所
床 面 積	1階	180.83平方メートル
	2階	180.83平方メートル
	3階	約175.39平方メートル



令和7年(ケ)第283号
令和8年3月10日受理
令和8年4月21日提出

現況調査報告書
(物件1～4)

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 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.23平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 33番地16、33番地17、33番地18 |
| | 家屋 番号 | 33番16 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 180.83平方メートル |
| | | 2階 180.83平方メートル |
| | | 3階 152.10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	川口市江戸三丁目33番18号
土地	物件1～3
現況地目	■宅地（物件1～3）□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1～3一体の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4
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：工場 事務所 □構造： ■床面積：1階 180.83平方メートル 2階 180.83平方メートル 3階 約175.39平方メートル （3階未登記増築部分約23.29㎡）
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 工場・倉庫・事務所（空き家）として占有している。 □「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 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

■目的土地関係

- 1 物件1～3一体土地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、おおむね明瞭である。
- 2 物件1～3一体土地に接する地番36－8（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 所有者法人元代表によれば、境界等について近隣住民とのトラブルなどはないとのことである。
- 4 目的土地に基礎の固定のないゴミ置場（動産）が存在する（写真⑩）。

■目的建物関係

- 1 目的建物は経年相応に劣化しており、ところどころ床・壁などに傷みや汚れが見られたほかは、雨漏りなどの不具合は確認されなかった。
- 2 目的建物1階に機械器具として大型のレーザーカッティングマシン（FUNUC LASER C1000-MODEL E）が1基存在する（機械等位置図参照）。レーザーカッティングマシンとコントローラ・排気システムはFANUC社製であり、機械の台座（テーブル、約2.5m×約3.5m）はTEST社製である（写真⑨⑩）。所有者法人元代表によれば、同機械の用途は木材等の精緻な裁断・所有者は本件土地建物所有者・購入は約20年前・動産でボルトにてコンクリート床に固定・機械は故障しており現在は使用不可で修繕すれば使用可能とのことであるが、他者が使用するには製造する製品の規格や収容する建物等に合わせてカスタマイズも必要とのことである。同機械を目的建物内に搬入する際は1階の間仕切壁の一部を撤去・補修しており（写真⑧）、同機械の修理・カスタマイズ・搬出や移送費用等を勘案すると、競売事件における市場価値はほぼないと思われる。
- 3 目的建物内にエレベーターが存在する（写真⑫）。所有者法人元代表によれば、月に一度は業者による点検が為されており、通電すれば使用可能とのことである。
- 4 屋上にエレベーターの機械室（写真⑮）と高圧変電設備が存在する（写真⑲）。
- 5 所有者法人元代表によれば、目的物件にかかる土壤汚染はないとのことである。
- 6 目的建物1階2階には木材など、3階には事務机や事務機器などの多数の残置物が存在する。

以上

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者法人元代表	1 目的物件は私が代表を務めていたカワグチ株式会社の社屋として使用していました。1 階・2 階は工場，3 階は事務所でしたが，現在は空き家です。 2 目的建物に大きな不具合はないと思います。 3 境界等について近隣住民とのトラブルなどはありません。 4 目的建物 1 階にカワグチ株式会社が所有していた大型のレーザーカッティングマシン（レーザーカッティングマシンとコントローラ・排気システムは FANUC 社製，テーブルは TEST 社製）が 1 基存在します。購入は約 20 年前，ボルトで床に固定してあります。機械は故障しており現在は使用できませんが，修繕すれば使用可能です。他者が使用するには製造する製品の規格や収容する建物等に合わせてカスタマイズが必要です。同機械を目的建物内に搬入する際は 1 階の間仕切壁の一部を撤去し，搬入後壁を補修しました。 5 目的建物内のエレベーターは，月に一度は業者による点検が為されており、通電すれば使用できるはずです。 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（物件 1 を除く），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 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

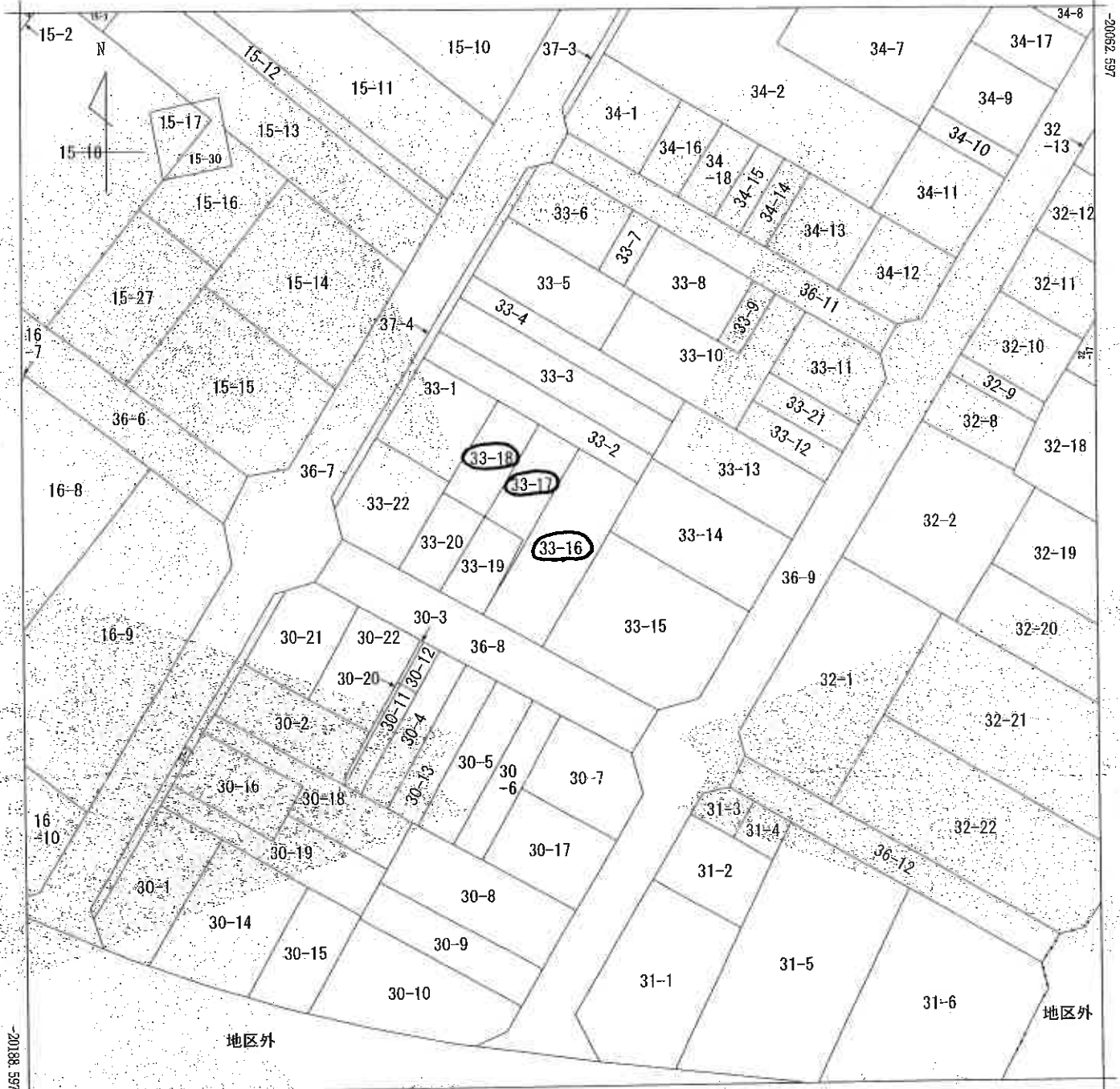
(5 枚目)

(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3月16日(月) 10:00-10:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影
令和8年3月22日(日) 11:00-11:05	加須郵便局	所有者法人元代表に照会書郵送
令和8年4月3日(金) 9:55-10:50	物件所在地 (物件1～4)	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 所有者法人元代表より聴取
令和8年4月3日(金) 14:12-14:15	法務局(越谷)	隣接土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いた。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)



-7169.974 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

江戸3丁目

A3判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在 川口市江戸三丁目				地 番 33番16	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 記 号 IX	分 類 地図に準ずる図面	種 類 土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和62年5月8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10月3日

さいたま地方法務局草加出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(7 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。
(さいたま地方方法務局川口出張所保管)

令和7年10月8日 さいたま地方方法務局草加出張所

类题 10

(8枚目)

請求番号: 11-2

0526840

地積測量図 乙 13. 2-16

期 審 33-17-19

土地の所在

メッセ・キヤサ・シ

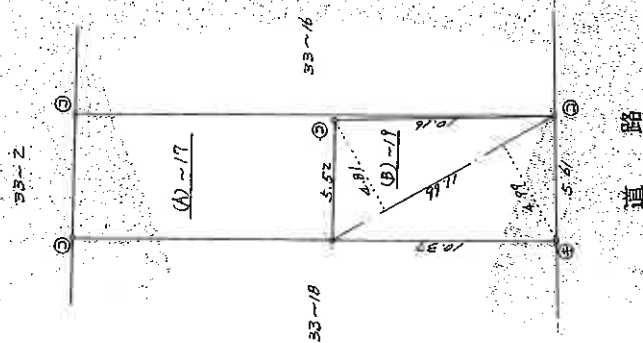
[B] -19-

11.66	X	4.81	=	56.0846
11.66	X	4.99	=	58.1834
		$\pi^2 \times 10^4$	=	114.2680
		$1/2$	=	57.1340
		$\pi^2 \times 10^4$	=	57.13 M ²

[A] -17

$$126.41 - 57.13 = 69.28 \text{ M}^2$$

A3判をA4判に縮小



製作者	士地家建野基士
上号	石、研
⑤	コレンダリート板
⑥	金龍銀
記号	⑦
境界線の細別	アラスチック杭
記号	⑧
境界線の粗別	金属杭
記号	⑨
境界線の粗別	鋼印

(昭和63年之月/日製作)

(填于十地家屋調查十全用紙)

申音太

縮尺 $1/250$

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方広務局川口出張所蔵)
令和7年10月3日 さいたま地方広務局川口出張所

登記簿

(9 枚目)

0526841

Σ 63.2.16

地積測量図

地番 33-18-20

土地の所在 さいたま市江戸区3丁目

メソビキケイサンショ

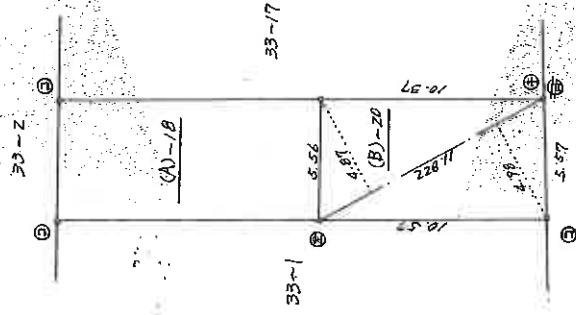
[B]-20

11.822 X 4.870 = 57.573140
11.822 X 4.980 = 58.873560
ハヤメビキ = 116.446700
1 / 2 = 58.223350
メソビキ = 58.22 M²

[A]-18

126.45 - 58.22 = 68.23 M²

A3判をA4判に縮小



道路

図号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	プラスチック杭	③	境界線の種類
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	境界線の種類
⑦	金属杭	⑧	境界線の種類	⑨	境界線の種類

作製者

土地家屋調査士

(昭和63年之月/日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

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。

(さいたま地方公務局川口出張所管轄)

令和7年10月3日

さいたま地方公務局川口出張所

登記書

(10 枚目)

0043026

各階平面図

556.3.3 建物図面

家屋番号

33-16
1382/

建物の所在

川口市大字江市袋字高田 1382-1、1382-2、1385-1、1385-2、
1382-1先立地、7382-1先立地

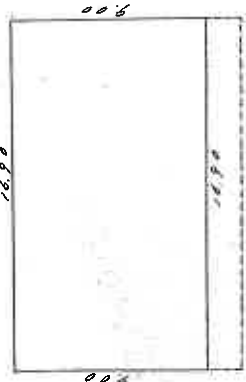
換地同所予定地番 1550 9 2-7 和 49、10号、11号、47号

川口市 江戸三丁目 33 番地 18、21 番地 17、22 番地 18



1 階、2 階、同型

10.70 x 14.90 = 100.8300 M²



3 階

9.00 x 16.90 = 152.1000 M²

A3判をA4判に縮小

道路

作成者

士族調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

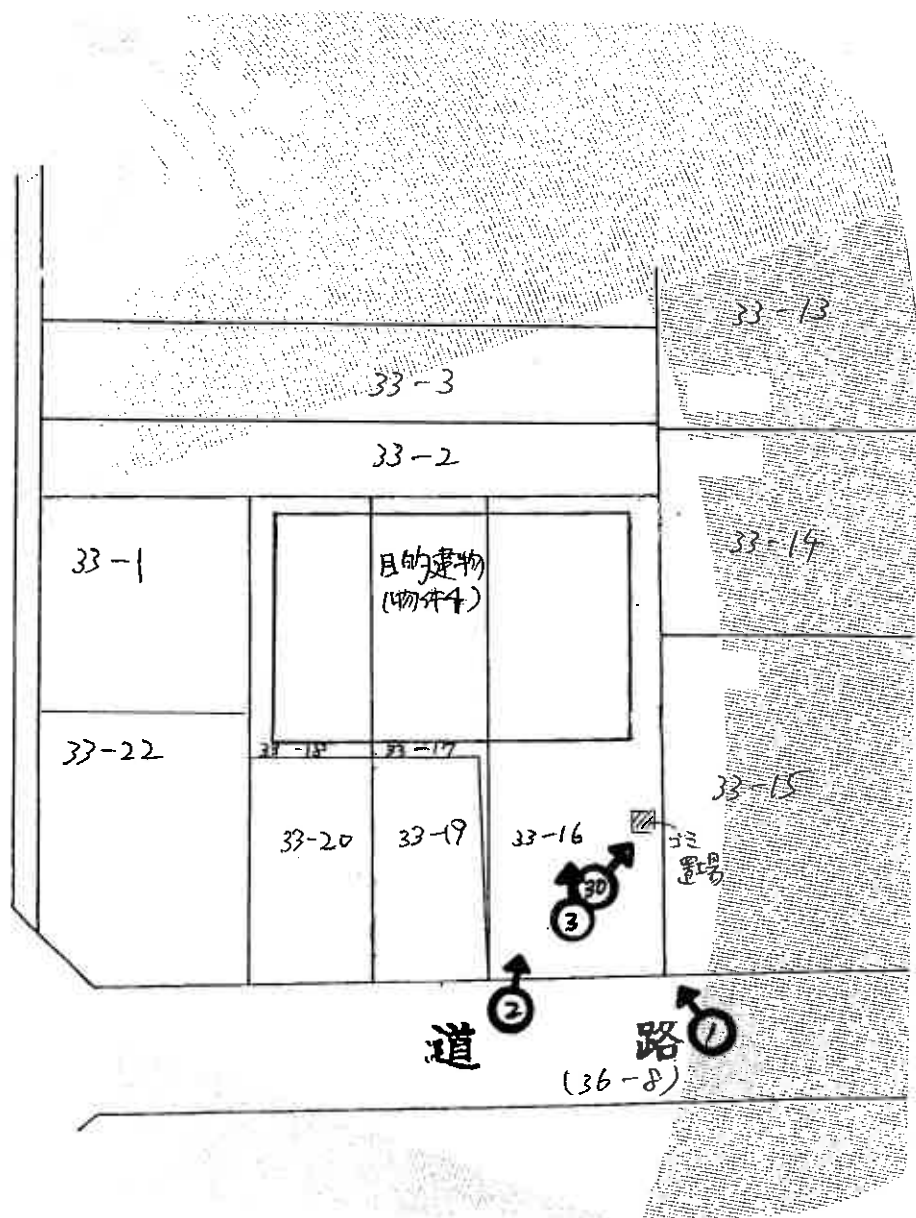
1/500

(昭和56年2月27日作製)

(埼玉土地家屋調査士会 川口支部)

土地建物位置関係図

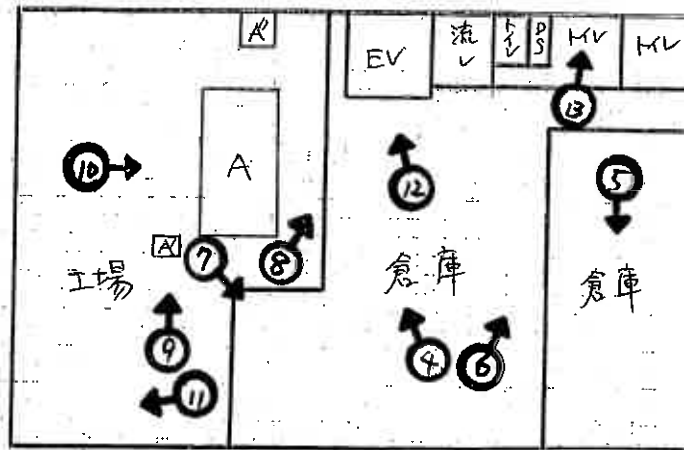
(写真位置♂)



建物見取図 (機械等位置図)

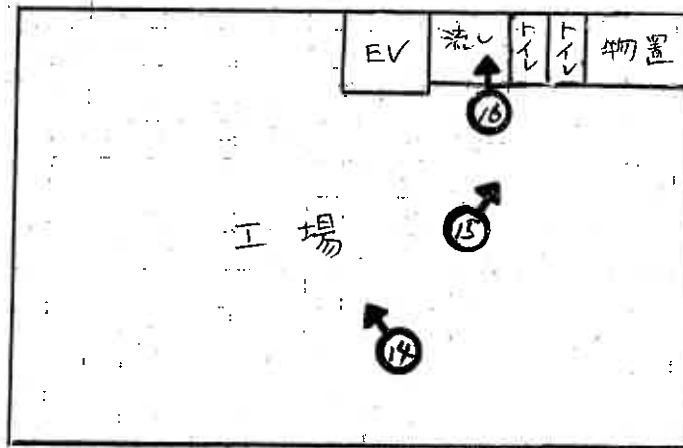
(写真撮影位置 ○→)

1階

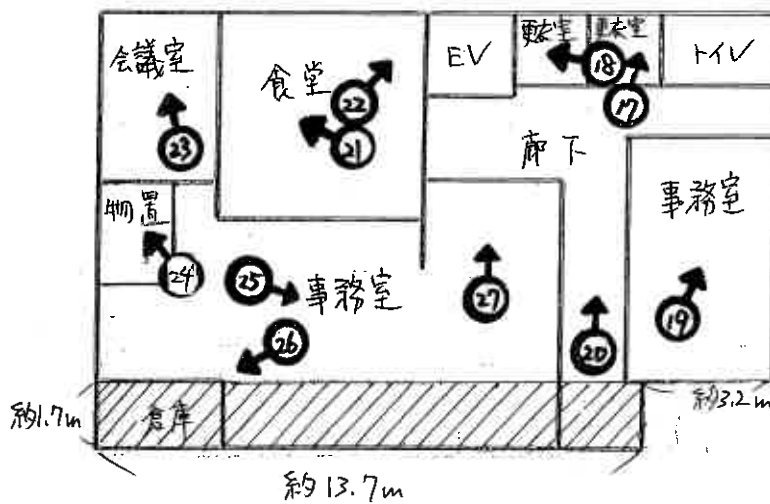


A: レーザーカッティングマシンとテーブル
A': Aのコントロール
A'': Aの排気システム

2階



3階



未登記増築部分
約13.7m x 約1.7m
= 約23.29 m²

(12 枚目)

※ 28 29 は屋上に撮影



目的建物

①

目的土地付近



②



③



④



物置

⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



搬入後の間仕切り
補修部分付近

⑧



コントローラ

レーザーカッティング
マシン

⑨

(15 枚目)

排気システム



レーザーカッティング
マシン

台座 (テーブル)

⑩



⑪



⑫

(16 枚目)



⑬



⑭



⑮

(17 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

(18 枚目)



①9



②0



②1

(19 枚目)



②②



②③



②④



②5



②6



②7



機械室

②⑧



変電設備

②⑨



ゴミ置場（動産）

③⑩

令和7年（ケ）第283号
令和8年4月3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

2分冊の1（物件1乃至4）

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 |
| | 地 番 | 33番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.23平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市江戸三丁目 33番地16、33番地17、33番地18 |
| | 家屋 番号 | 33番16 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 180.83平方メートル
2階 180.83平方メートル
3階 152.10平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 5, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 0 9 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 1, 2 0 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 9, 8 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1～3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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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	工場事務所 3階：約175.39㎡
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	J R 京浜東北線「川口」駅の北東方約3,800m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、工場、倉庫、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 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	313.60㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約6m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目的土地上にゴミ置場（動産）がある。 ②所有者法人元代表によれば、本件土地建物において土壌汚染の原因となるような有害物質の使用履歴はないとのことである。	

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 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：昭和56年2月16日新築 経 過 年 数：約45年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC板、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：クッションフロアー、タイルカーペット、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（但し、経年相応に劣化しており、床、壁等に傷みや汚れがある）
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で利用している。

特 記 事 項	①目的建物1階に機械器具として大型のレーザーカッティングマシン (FUNUC LASER C1000-MODEL E) が1基存在する。レーザーカッティングマシンとコントローラ・排気システムはEANUC社製であり、機械の台座(テーブル、約2.5m×約3.5m)はTEST社製である。 所有者法人元代表によれば、同機械は用途：木材等の精緻な裁断、所有者：本件土地建物所有者、購入：約20年前の動産で、ボルトにてコンクリート床に固定されている。現状は機械は故障しており現在は使用不可であるが、修理すれば使用可能と思うとのことである。また、他者が使用するには製造する製品の規格や収容する建物等に合わせてカスタマイズも必要とのことである。同機械を目的建物内に搬入する際は、1階の間仕切壁の一部を撤去・補修しており、同機械の修理・カスタマイズ・搬出や移送費用等を勘案すると、競売事件における市場価値はほぼないと思うとのことである。 以上より、本件評価においては、同機械の市場価値はないものと判断し、撤去処分費用等については、建付減価において勘案した。 ②目的建物内にエレベーターがある。 ③屋上にエレベーター機械室、高圧変電設備がある。 ④目的建物1・2階には木材等、3階には事務机、事務機器等の残置物がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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
1	163,000	0.64	176.09	0.60	11,020,000
2	163,000	0.64	69.28	0.60	4,340,000
3	163,000	0.64	68.23	0.60	4,270,000

※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-47

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $168,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/100 \div 163,000\text{円/㎡}$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：形状、規模過大等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、撤去困難物、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 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	140,000	537.05	0.03	2,260,000

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
1	11,020,000	0.60	法定地上権	6,610,000
2	4,340,000	0.60	法定地上権	2,600,000
3	4,270,000	0.60	法定地上権	2,560,000

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	11,020,000	-6,610,000		1.0	0.7	3,090,000
2	4,340,000	-2,600,000		1.0	0.7	1,220,000
3	4,270,000	-2,560,000		1.0	0.7	1,200,000
4	2,260,000	+11,770,000	1.0	1.0	0.7	9,820,000
一括価格 (合計)						15,330,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

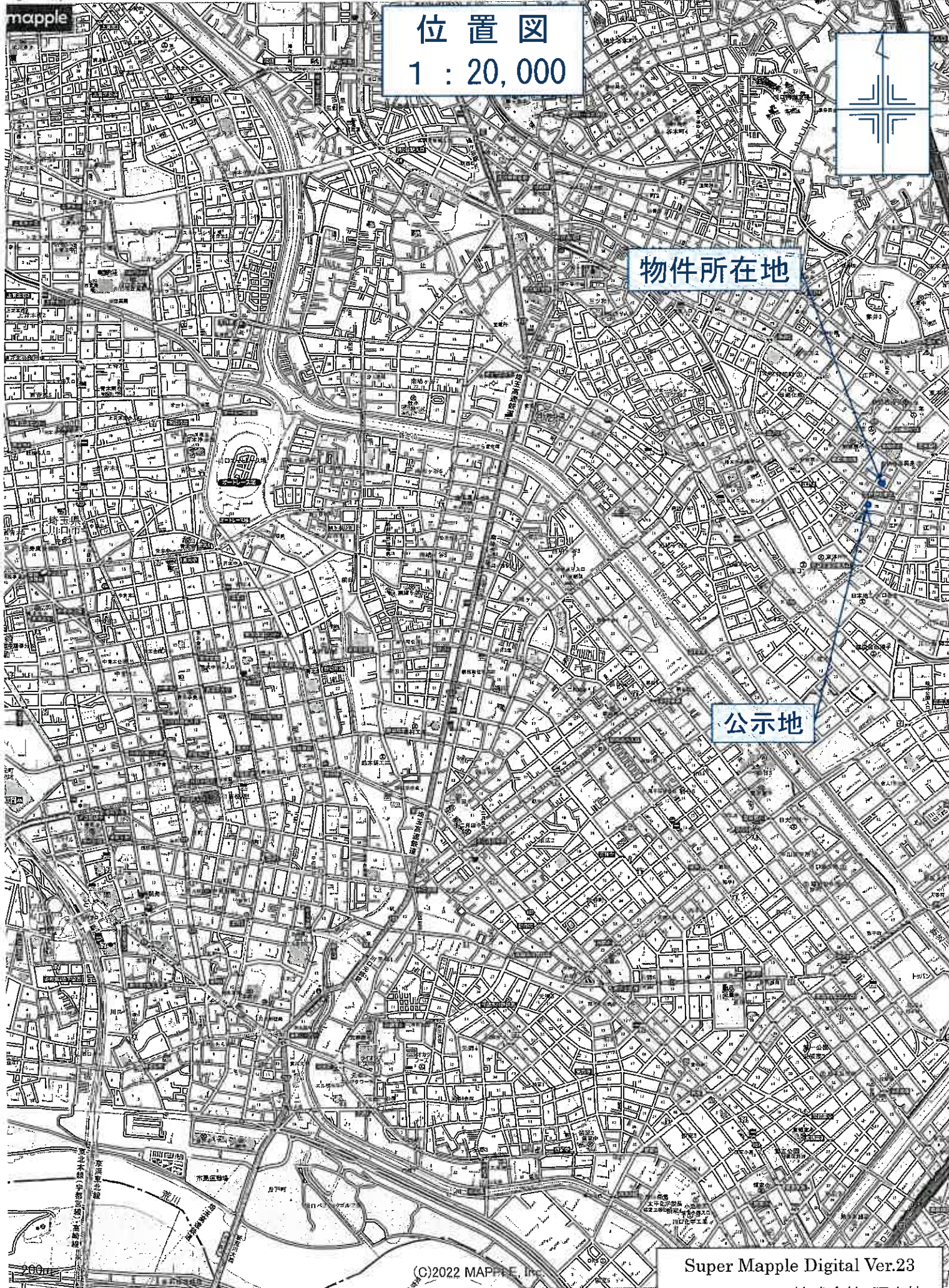
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (川口-47)
所 在 : 川口市江戸3丁目29番2「江戸3-29-3」
価 格 : 168,000円/㎡
位 置 : J R京浜東北線「川口」駅約4,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : 一・水道・下水
接 面 道 路 : 西7.0m市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、中小工場等が混在する既成住宅地域

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

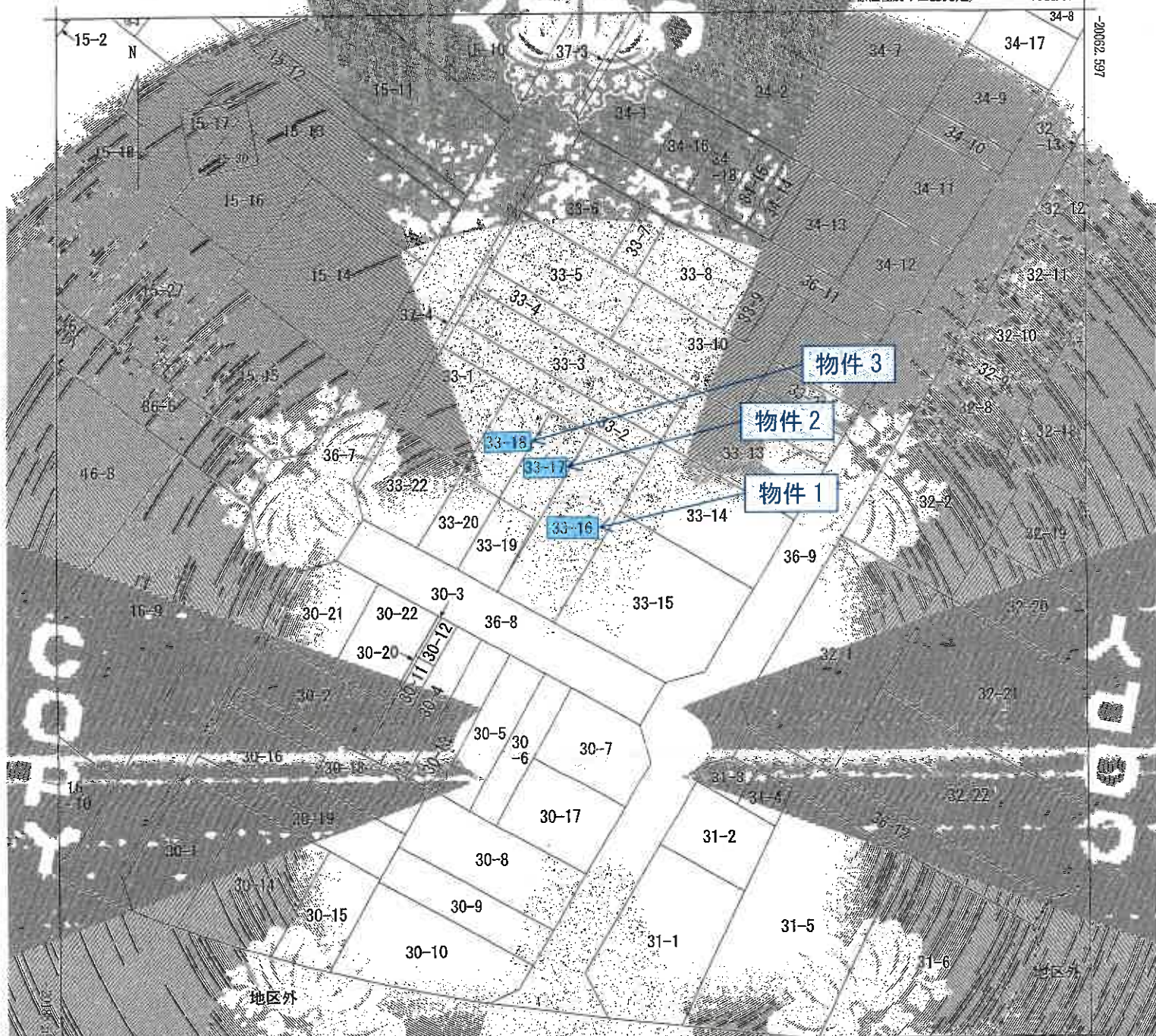
(C)2022 MAPPL E, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

: 20,000 相当

印刷中心は 東経 139度44分 8秒 北緯 35度48分45秒



-7044.974 (座標値種別：図上測定)

1. 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、これに準ずるものとして備え付けられている図面C。土地の位置及び形状を記載した図面です。

2. 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ (landoku-shiyouuki2011.par) による修正がされています。

地区外
江戸3丁目
地区外

請 求 番 号	所 在 地	川口市江戸三丁目			地 番	33番16	
出 縮 尺	1:500	精 度 分	中	地 区 画 整 理 補 正 番 号	地 区 に 準 ず る 図 面	種 別	地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和52年5月8日			備 考	用 紙 用		

これは地図に準ずる図面に備え付けられている図面を証明した書面である。

(さいたま地方法務局(川口市)主計管理)

令和7年10月3日

さいたま地方法務局年に出張所

請求番号：11-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和63年2月16日

0526840

これは図面に記録されている登記事項の写しである。
(さいたま地方事務所川口出張所)
令和7年10月3日 さいたま地方事務所川口出張所

[A] -17

126.41 - 57.13 = 69.28 M²

[B] -19

11.86
11.86
4.81 = 55.0845
4.99 = 58.1834
11.86 + 4.81 = 114.2680
11.86 + 4.99 = 114.2680
11.86 + 4.81 = 114.2680
11.86 + 4.99 = 114.2680

マツモトキヤイサンショ

COPY

A3をA4に縮小コピー

作製者

(埼玉県地家屋調査会発行)

250

登記年月日：昭和6年3月3日

0043026

各階平面図

建物図面

系屋番号

建物の所在地

換地同所予定地番

加戸市 近戸三丁目 番地 100 番地

1 階, 2 階, 同型

10.70 x 6.90 = 73.8300M²

3 階

作製者

250

500

これは図面に記録され、
(さいたま地方事務所 葛川口出張所)
令和7年10月3日

さいたま地方事務所 葛川口出張所