

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 9月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 阿 南 友 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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月28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10月19日 午前 9時10分から 令和 8年10月23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 9月15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 川口市東領家五丁目
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 3.96平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分12分の1

2 所 在 川口市東領家五丁目
地 番 7番37
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市東領家五丁目 7番地37
家屋 番号 7番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.27平方メートル
2階 41.71平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 7月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 阿 南 友 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。

【物件番号1】

ゴミ集積場として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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 川口市東領家五丁目
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 3.96平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分12分の1

2 所 在 川口市東領家五丁目
地 番 7番37
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市東領家五丁目 7番地37
家屋 番号 7番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.27平方メートル
2階 41.71平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第337号
令和8年2月13日受理
令和8年3月16日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中宏之

(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 川口市東領家五丁目
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 3.96平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 2 所 在 川口市東領家五丁目
地 番 7番37
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市東領家五丁目 7番地37
家屋 番号 7番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.27平方メートル
2階 41.71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	埼玉県川口市東領家5丁目7番1号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件2) ■雑種地(物件1) □宅地(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2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	1 物件1土地は、ゴミ集積場として使用されている。 2 物件2土地の植栽の枝が隣接する7-35土地に越境している。 3 目的各土地に接する地番25-1、26-1の各土地は、いずれも川口市所有名義の公衆用道路となっている(登記土地目も同様)。
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:
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 上記の者が本建物を 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	1 2階洋室イに屋根裏収納がある。 2 壁(玄関、LDK、洋室ハ)、ドア(洗面、洋室ロ)が破損して拳骨大の穴がある(建物見取図「※」の箇所)。 3 玄関ドア横壁、2階階段降口天井、2階洋室イロ天井の各クロスに亀裂が生じている(建物見取図「…」の箇所)。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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 解錠により立入り調査を実施した。建物内には家具や家財道具が存在しているが、全体的に必要な物を持ち出した後のような様子がうかがわれた。電気は停止されていなかったが、LDKに掲げられているカレンダーは2024年11月12月が表示された状態であった。建物内及び郵便受には債務者兼所有者A宛の電気及び水道に関する葉書のほかに一般郵便物も多数存在したことから債務者兼所有者Aの占有が存在することはうかがわれた。建物内及び郵便受には債務者兼所有者Aが代表を務める株式会社ロジスティックプロ宛の税務署等からの郵便物が存在した。郵便受には「ロジスティックプロ」と表示されたシールの上に白いテープが貼られていた。同社の登記情報を取得したところ、物件所在地にあった本店を平成28年7月11日に都内に移転していることが分かった。同社宛の郵便物の中には宛名が「A様方 株式会社ロジスティックプロ 御中」とされているものがあり代表者個人の住所に充てて郵送したことがうかがわれるものがあった。建物内に明確に会社事務所として使用されている箇所は見当たらなかった。

以上よりかつては会社本店所在地となっていたものの現在は会社の占有実体はなく債務者兼所有者Aが居宅として使用しているものと認め2枚目のとおり報告する。

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2月16日(月) 16:10-16:15	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和8年2月17日(火) 9:25-9:30	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年2月20日(金) 15:20-15:25	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年3月10日(火) 11:40-12:05	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年3月15日(日) 9:35-9:40	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地、法人の登記情報取得

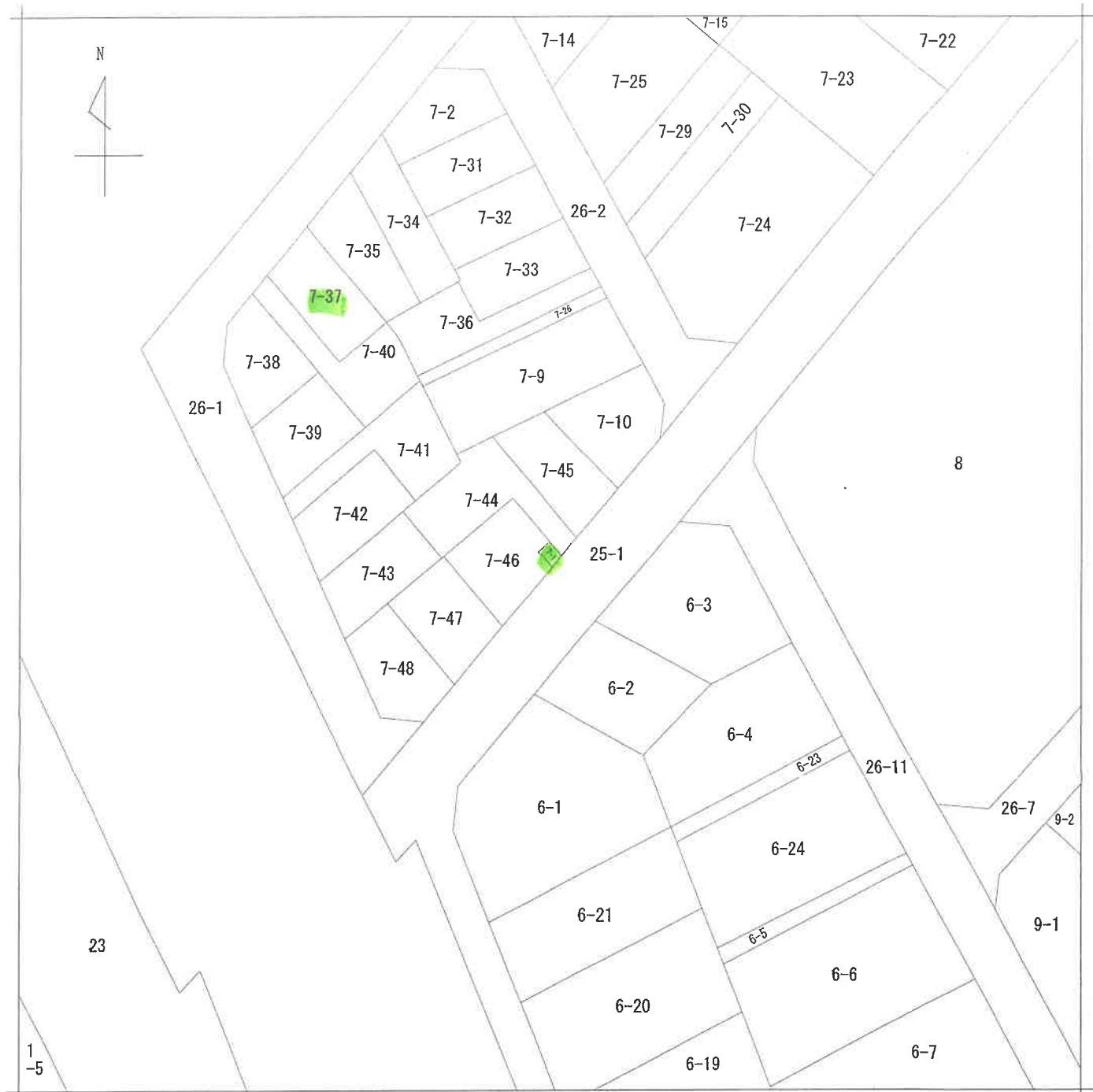
(特記事項)

☐ 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3月10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。

☐ 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
(4枚目)



(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	所在地	川口市東領家五丁目				地番	7番1				
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号		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47年5月24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12月5日

東京法務局中野出張所

登記官

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：35-1

(1/1)

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7年12月5日 東京法律局中野出張所

登記簿
 (6 枚目)

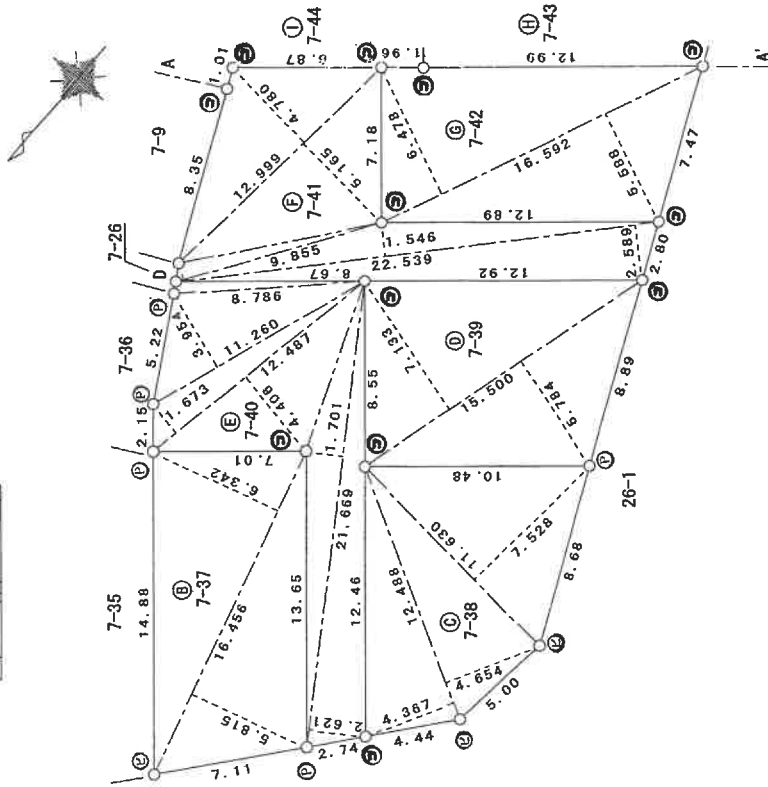
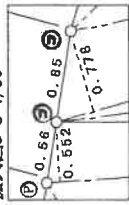
地積測量図

地番 7-1、7-37～-48

土地の所在 川口市東領家五丁目

1/3

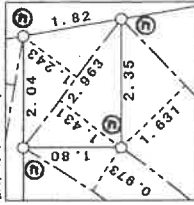
拡大図D S=1/50



拡大図A S=1/50



拡大図B S=1/100



拡大図C S=1/20



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	印
①	石杭	①	金属杭	②	刻印	
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	刻印	
③	プラスチック杭	⑤	金属杭	⑥	刻印	

作成者

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

(平成19年 5月 1日作成)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和7年12月5日 東京法律事務所 中野出張所

(7枚目)

地積測量図

地番 7-1, 7-37 ~ -48

土地の所在 川口市東領家五丁目

2/3

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 7-43	16.646	5.575	92.801450		
	16.646	6.451	107.383346		
			200.184796	100.0923980	100.09 m ²
㊩ 7-44	11.360	5.554	63.093440		
	11.360	6.852	77.838720		
	4.771	0.994	4.742374		
	7.435	4.512	33.546720		
	16.009	1.497	23.955473		
	16.009	2.585	41.383265		
㊪ 7-45	16.009	5.049	244.569982	122.2849960	122.28 m ²
	16.009	7.456	80.829441		
			119.363104		
㊫ 7-46	12.640	5.748	200.192545		
	12.640	0.973	72.654720		
	12.742	1.631	12.298720		
	12.742	7.412	20.782202		
㊬ 7-47	13.816	6.773	94.443704	100.0896730	100.08 m ²
	13.816	7.718	200.179346		
			93.575768		
㊭ 7-48	13.286	4.690	106.631888		
	14.436	4.595	200.207656	100.1038280	100.10 m ²
	14.436	4.956	62.311340		
			66.333420		
総計				100.0947880	100.09 m ²
総計				1251.5974190	

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊦	石	①	金風杭	②	金風杭
㊧	コンクリート杭	③	金風杭	③	金風杭
㊨	アラスタチック杭	④	金風杭	④	金風杭
作成者	土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会所属)				
(平成19年5月1日作成)					

申請人	縮尺
	1/

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。
(さいたま地方支務局川口出張所管轄)
令和7年12月5日 東京法務局中野出張所

(8枚目)

地積測量図

地番 7-1, 7-37 ~ -48

土地の所在 川口市東領家五丁目

3/3

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	169.658	85.527
P2	164.155	81.012
P3	153.794	89.902
P4	162.032	79.273
P5	152.570	87.393
P6	146.079	92.963
P7	158.598	76.456
P8	153.639	75.812
P9	145.744	79.439
P10	137.661	83.154
P11	135.108	84.327
P12	143.508	94.116
P13	138.054	98.797
P14	136.777	97.309
P15	128.315	87.448
P16	121.565	90.550
P17	112.568	94.684
P18	111.986	99.651
P19	116.581	103.454
P20	125.828	95.517

測点名	X座標	Y座標
P21	120.514	106.715
P22	123.414	109.121
P23	131.528	102.159
P24	131.358	101.981
P25	130.312	114.843
P26	131.720	116.010
P27	133.271	114.679
P28	132.098	113.311
P29	138.455	110.231
P30	133.831	117.759
P31	139.918	122.806
P32	148.488	114.153
P33	146.454	107.784
P34	143.451	103.577
P35	142.531	104.013
P36	150.998	99.998
P37	151.731	98.549
P38	152.214	99.253
P39	156.728	96.623
P40	158.360	95.222

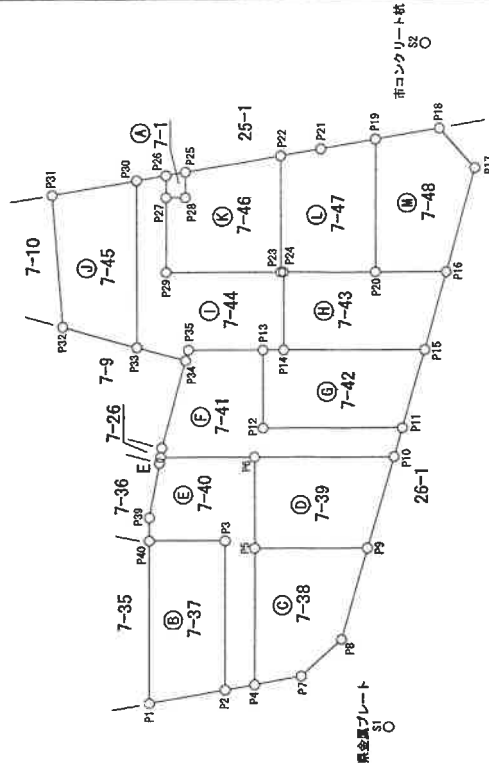
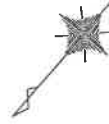
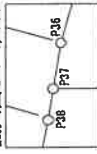
※任意座標

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
S1	156.907	67.314
S2	106.891	106.808

※任意座標

拡大図E S=1/100



凡	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	刻印
⑤	石杭	⑤	金属板	⑤	印
⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭		
⑦	プラスチック杭	⑦	金属プレート		

作成者

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士)

(平成19年 5月 1日作成)

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

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管轄)
令和7年12月5日 東京法務局中野出張所

(9枚目)

0247241

各階平面図

H19.10.23

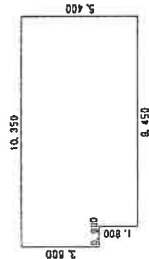
建物平面図

家屋番号
7番37

建物の所在
川口市東領家五丁目7番地37



1階

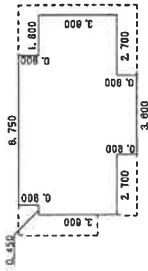


床面積

9.450 x 5.400 = 51.0300
0.800 x 3.800 = 3.0400
計 54.2700

床面積 54.27 m²

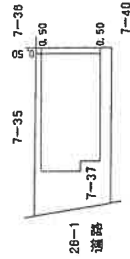
2階



床面積

9.000 x 3.800 = 32.4000
6.750 x 0.800 = 5.4000
3.800 x 0.800 = 3.0400
計 41.7150

床面積 41.71 m²



作成者
土地調査士
家屋

平成19年10月19日作成

縮尺 1/250

申請人

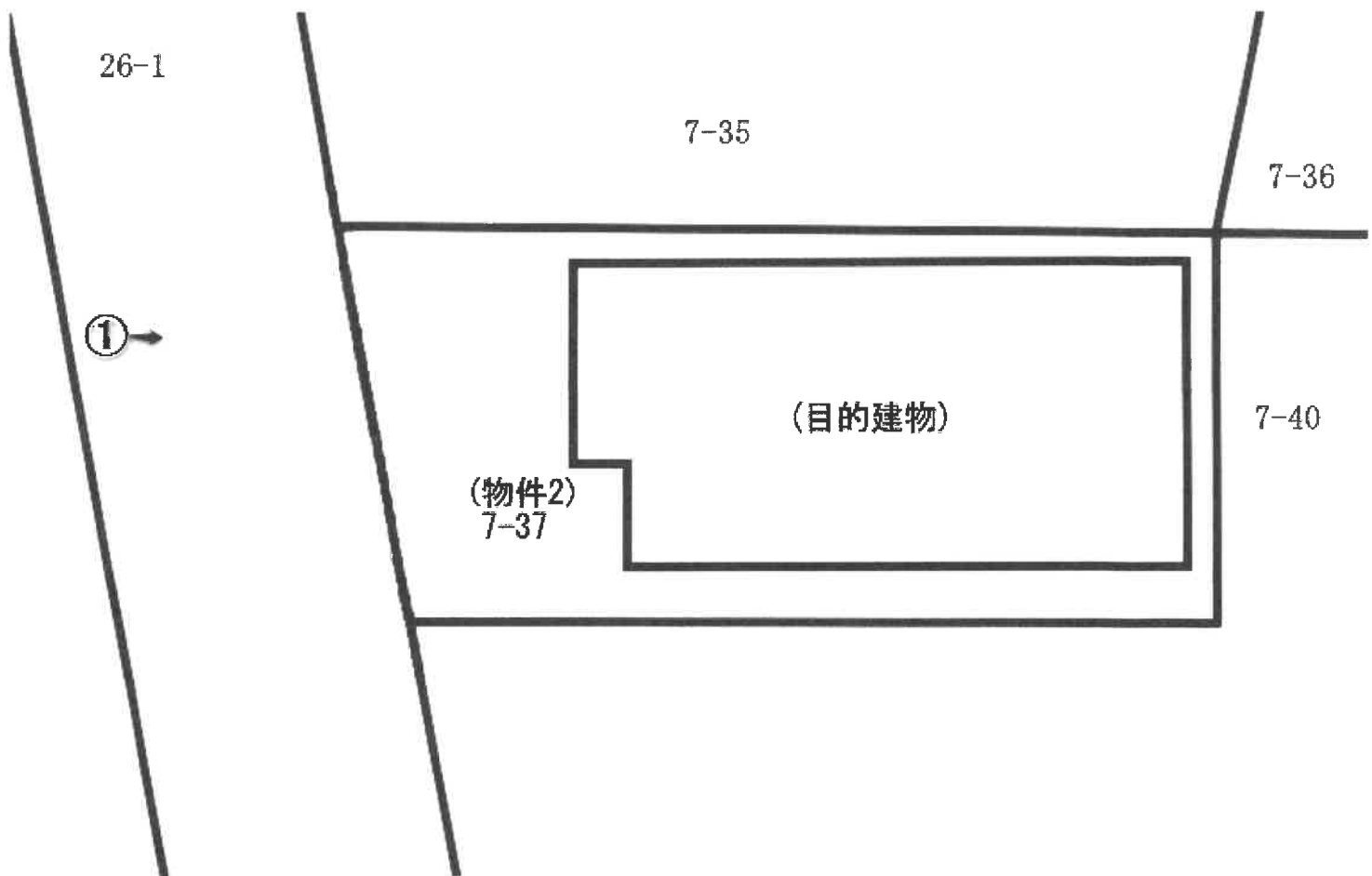
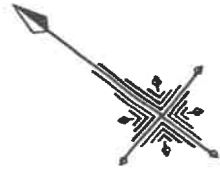
縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

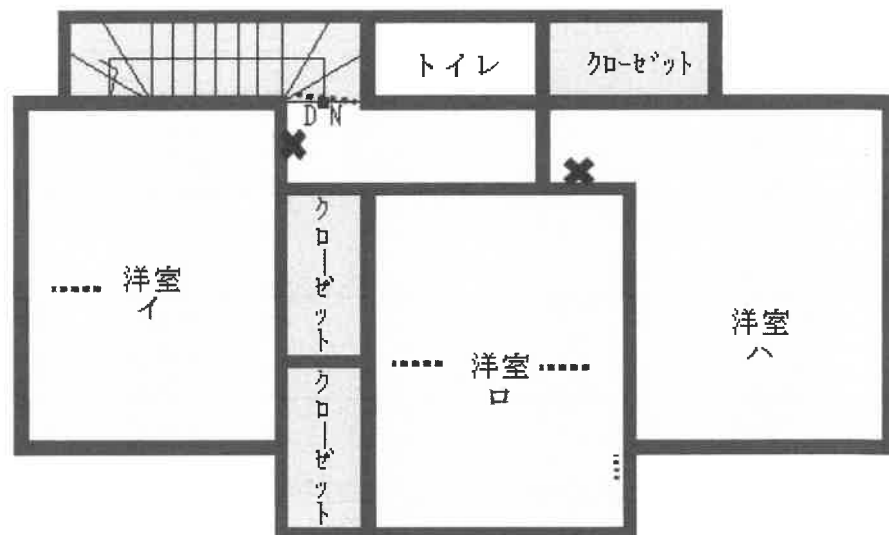


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 337 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 3 月 19 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市東領家五丁目
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 3.96平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 2 所 在 川口市東領家五丁目
地 番 7番37
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市東領家五丁目 7番地37
家屋 番号 7番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.27平方メートル
2階 41.71平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 5 3 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4, 7 7 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 8, 7 6 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1の地目：雑種地
3	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		
	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	日暮里・舎人ライナー「谷在家」駅の西方約1,630m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ地域である。周辺地域には中小規模工場等も多い。	
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 工業地域 60% 200% なし 高さ制限31m以下(景観計画)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.02㎡ (物件2) ほぼ長方形 (物件2) ほぼ平坦
接面道路の状況	北西約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3)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	物件1土地はごみ集積場として利用されている。 都市ガスの埋設管は、前面道路にはないものの前面道路付近にあり、ガス会社の負担で物件2土地の前面まで埋設管を延長することが可能である。 物件1及び2土地は工場跡地に開発され分譲された土地である可能性が高いが、川口市環境保全課によれば、当該工場跡地が土壌汚染対策法の要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定された履歴はないとのことである。 物件2土地上の植栽の枝が北東側隣地（7-35の土地）に越境している。 物件1及び2土地は河川保全区域に指定されている。	

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19年9月18日新築 経 過 年 数：約18年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約6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、合板、その他 床：フローリング、畳、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
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	内壁のクロスに亀裂が生じている箇所が多数見受けられる。 内壁や扉に穴が空いている箇所が見られる。内壁のクロスに落書きや剥がれが見られる。浴室の扉にガムテープが貼られている。 2階北西側の洋室に梯子で上る天井高が一番高いところで約1.07mの屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（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	193,000	0.98	100.02	0.90	17,030,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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-85

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 188,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/100 & \div & 193,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位、奥行長大等を考慮した。

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
1	193,000	0.05	3.96	1 / 12	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	160,000	95.98	0.15	2,300,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率(中古建物の市場・前記特記事項性等も考慮)-40%
(計算式) $6 / (18 + 6) \times (1 - 0.4)$

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	17,030,000	0.60	法定地上権	10,220,000

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 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
2	17,030,000	-10,220,000		1.0	0.7	4,770,000
3	2,300,000	+10,220,000	1.0	1.0	0.7	8,760,000
1	3,000			1.0	0.7	2,000
一括価格（合計）						13,532,000

ウ 占有減価修正：なし。

オ 市場性修正：なし。

カ 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。

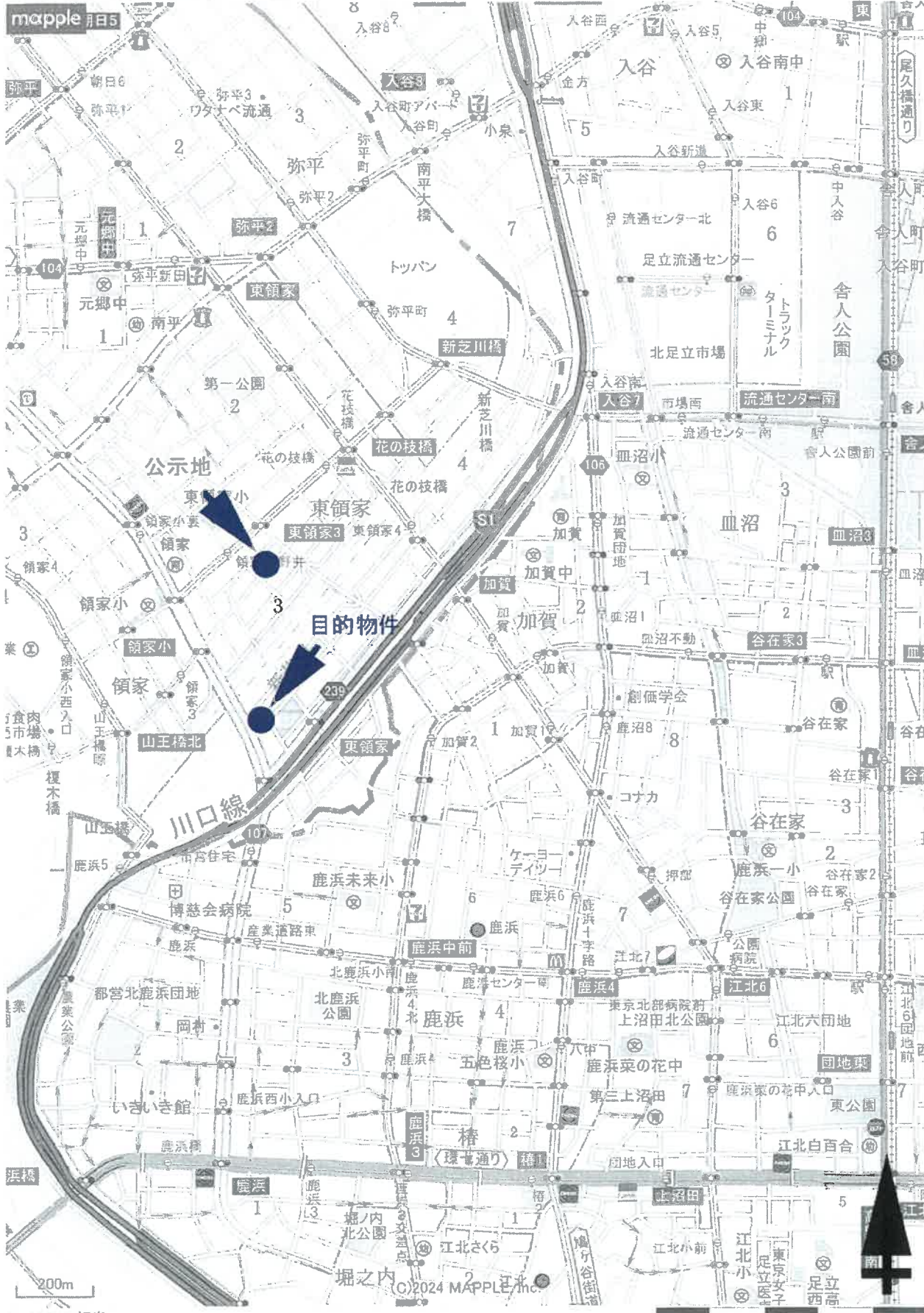
第6 参考価格資料

地価公示価格（川口-85）
所 在：川口市東領家3丁目23番3「東領家3-23-2」
価 格：188,000円/㎡
位 置：J R京浜東北線「川口」駅約3,600m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：103㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 道 路：北西6m市道
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に小工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

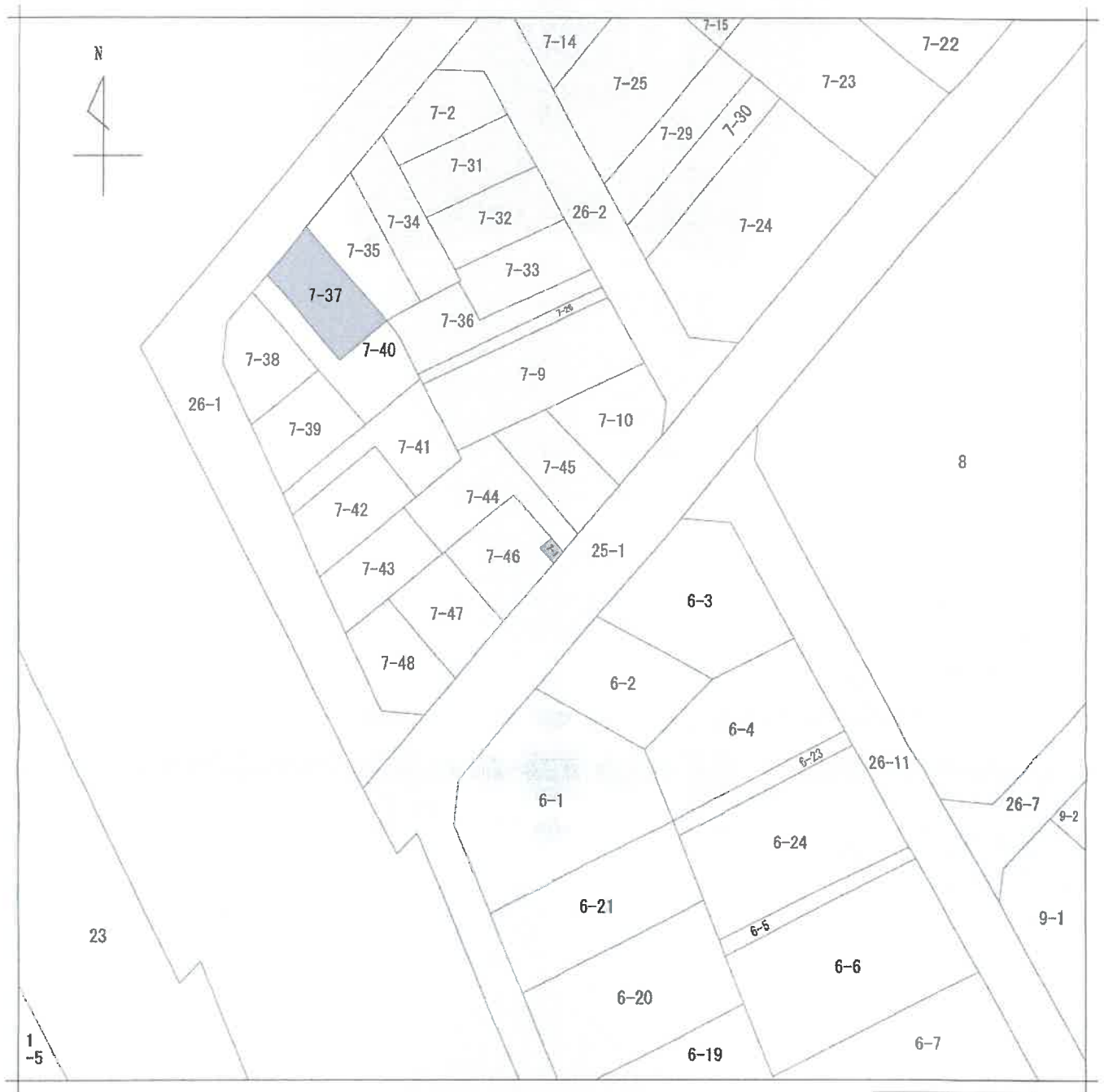
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

東京都足立区加賀2丁目 付近



1:14,000 相当

地図上の1センチは約140メートル
印刷中心は 東経 139度45分28秒 北緯 35度47分26秒
スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル



(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	川口市東領家五丁目				地番	7番1			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年5月24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12月5日

東京法務局中野出張所

登記官



請求番号：35-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年5月8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。
(さいたま市地方自治局川口出張所蔵)
令和7年12月5日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：35-2
(1/3)

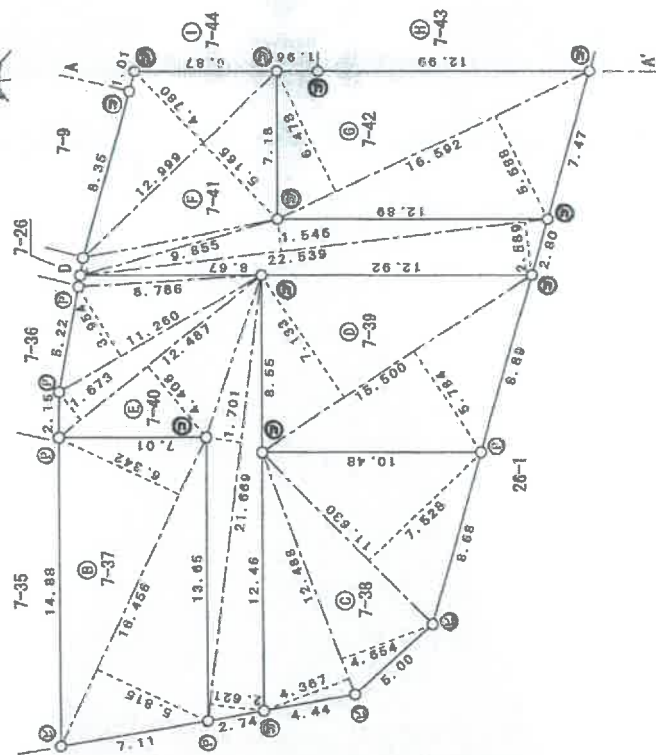
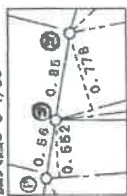
地積測量図

地番 7-1, 7-37 ~ -48

土地の所在 川口市東領家五丁目

1/3

拡大図D S=1/50



登記年月日：平成19年5月8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。
(さいたま市地方務局川口出張所蔵)

令和7年12月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：35-2

(2/3)

地積測量図

地番 7-1, 7-37 ~ -48

土地の所在 川口市東領家五丁目

2/3

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
A 7-1	2.963	1.431	4.240053		
	2.963	1.243	3.683008		
			7.923062	3.9615310	3.96 m ²
B 7-37	16.456	5.815	95.691640		
	16.456	6.342	104.363952		
			200.055592	100.0277960	100.02 m ²
C 7-38	12.488	4.367	54.535096		
	12.488	4.654	58.119152		
	11.630	7.528	87.550640		
D 7-39	15.600	5.784	89.652000	100.1024440	100.10 m ²
	15.600	7.133	110.561500		
			200.213500	100.1067500	100.10 m ²
E 7-40	21.669	2.621	56.794449		
	21.669	1.701	36.858969		
	12.487	4.406	55.017722		
	12.487	1.673	20.890751		
	11.260	3.954	44.522040		
	8.786	0.552	4.848872	100.4668015	100.46 m ²
F 7-41	22.539	2.589	58.353471		
	22.539	1.546	34.845294		
	9.855	0.778	7.667190		
	12.999	5.165	67.139835		
	12.999	4.780	62.135220		
			230.141010	115.0705050	115.07 m ²
G 7-42	16.592	5.588	92.716096		
	16.592	6.478	107.482976	100.0895360	100.09 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
H 7-43	16.646	5.675	92.801450		
	16.646	6.451	107.393346		
			200.194796	100.0923980	100.09 m ²
I 7-44	11.360	5.554	63.093440		
	11.360	6.852	77.838720		
	4.771	0.994	4.742374		
	7.435	4.512	33.546720		
	16.009	1.497	23.965473		
	16.009	2.585	41.383265		
J 7-45			244.568992	122.2849960	122.28 m ²
	16.009	5.049	80.829441		
	16.009	7.456	119.363104		
K 7-46			200.192545	100.0962725	100.09 m ²
	12.640	5.748	72.654720		
	12.640	0.973	12.298720		
	12.742	1.631	20.782202		
	12.742	7.412	94.443704		
			200.179346	100.0896730	100.08 m ²
L 7-47	13.816	6.773	93.575768		
	13.816	7.718	106.631888		
M 7-48	13.286	4.690	62.311340	100.1038280	100.10 m ²
	14.436	4.595	66.333420		
	14.436	4.956	71.544816	100.0947880	100.09 m ²
総計				1251.5974190	

凡例	凡	石	杭	地番	地積	地番	地積	地番	地積
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
作成者	[Redacted]								
申請人	[Redacted]								
縮尺	1/								

A3をA4に縮小

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和7年12月5日 東京法務局中野出張所 登記官

地積測量図

地番	7-1, 7-37 ~ -48
土地の所在	川口市東領家五丁目

3

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	180.653	85.527
P2	184.155	81.012
P3	183.794	89.902
P4	182.032	79.273
P5	182.570	87.393
P6	148.079	92.983
P7	183.598	76.456
P8	153.839	75.812
P9	145.744	76.439
P10	137.641	83.154
P11	135.108	84.327
P12	143.508	94.118
P13	138.054	98.797
P14	136.777	97.309
P15	123.315	87.448
P16	121.565	90.550
P17	112.588	94.684
P18	99.651	92.651
P19	116.581	103.454
P20	125.828	95.517

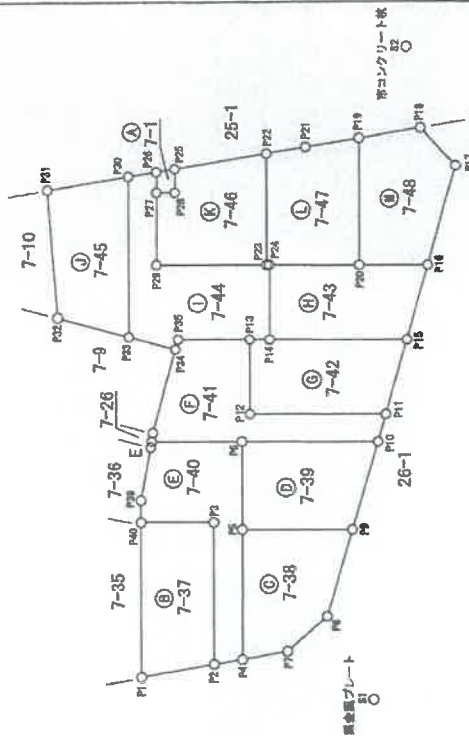
測点名	X座標	Y座標
P21	120.514	106.715
P22	123.414	109.121
P23	131.528	102.159
P24	131.358	101.961
P25	130.312	114.843
P26	131.720	116.010
P27	132.271	114.079
P28	132.088	113.311
P29	138.455	110.231
P30	133.831	117.759
P31	136.918	122.506
P32	148.488	114.153
P33	145.454	107.784
P34	143.461	103.577
P35	142.531	104.013
P36	150.998	98.998
P37	151.731	96.549
P38	152.214	99.253
P39	156.728	98.023
P40	158.360	95.222

※任意座標

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
S1	156.907	57.314
S2	106.891	106.808

※任意座標



測量士印

測量士印

凡例	① 境界線の種類 ② 境界線の位置 ③ 境界線の方向 ④ 境界線の距離 ⑤ 境界線の面積	測量士印
作成者		月 1日(作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年10月23日

0247241

各 階 平 面 図

H19.10.23

家 屋 番 号
7番37

建 物 階 平 面 図

建物の所在
川口市東領家五丁目7番地37



1階



水廻り

8,450 x 5,400 = 51,0300
0,800 x 3,800 = 3,2400
計 54,2700

床面積 54.27 m²

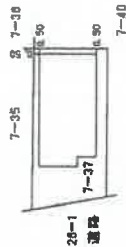
2階



水廻り

8,000 x 3,800 = 32,4000
0,750 x 0,800 = 6,0750
3,800 x 0,800 = 3,2400
計 41,7150

床面積 41.71 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(さいたま地方建設局 川口出張所管理)
令和7年12月5日 東京建設局中野出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：35-3