

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 9月15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 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 8 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	26,120,000 20,896,000	一括	5,224,000	110,896	30,688
1	5,910,000				
2	2,600,000				
3	17,610,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市西青木五丁目
地 番 4番25
地 目 宅地
地 積 100.08平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 川口市西青木五丁目
地 番 4番26
地 目 宅地
地 積 44.15平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 3 所 在 川口市西青木五丁目 4番地25
家屋 番号 4番25
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 47.38平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番4番28及び地番4番24）を通行のため利用している。

《 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 川口市西青木五丁目
 地 番 4番25
 地 目 宅地
 地 積 100.08平方メートル
 共有者 A 持分5分の4
 共有者 B 持分5分の1

- 2 所 在 川口市西青木五丁目
 地 番 4番26
 地 目 宅地
 地 積 44.15平方メートル
 共有者 A 持分5分の4
 共有者 B 持分5分の1

- 3 所 在 川口市西青木五丁目 4番地25
 家屋 番号 4番25
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 48.60平方メートル
 2階 47.38平方メートル
 共有者 A 持分5分の4
 共有者 B 持分5分の1



令和8年(ケ)第97号
令和8年6月18日受理
令和8年7月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 室井 祐介

(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 川口市西青木五丁目

地 番 4 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 0 0. 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1
- 2 所 在 川口市西青木五丁目

地 番 4 番 2 6

地 目 宅地

地 積 4 4. 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1
- 3 所 在 川口市西青木五丁目 4 番地 2 5

家屋 番号 4 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 8. 6 0 平方メートル
2 階 4 7. 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県川口市西青木五丁目4番19号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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A B ☐ その他の者 上記の者が目的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	土地建物位置関係図及び写真①のとおり物件1の土地上に電柱が存在する。 物件2の土地に接する地番14の土地は、川口市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; 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A B ☐ 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				
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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 目的建物には、私とBで住んでいます。 2 目的建物の住所で、私が代表をしている法人（株式会社スガハラ）の登記をしており、以前は2階の洋室(1)を事務所としても使用していましたが、令和8年4月をもって営業を終了しました。 なお、現在、法人は破産手続中であるため、洋室(1)に帳簿や備品をそのまま置いてありますが、今後整理をしたいと思っています。 3 目的建物のベランダが黒く汚れています。また、1階の和室の畳の一部が剥けています。 4 小型犬を1匹室内で飼っています。 5 敷地内の電柱利用料として、年間数百円の収入があります。

(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、公図、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 本件建物内は、関係人の陳述のと通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。

なお、Aが代表を務める株式会社スガハラについては、目的物件の住所を本店所在地として法人登記があり、洋室(1)に事務スペースも存在するものの、令和8年4月限りで営業を終了し、破産手続中とのことであるため、現時点で法人としての実体はないものと思料する。

よって、以上を総合して、株式会社スガハラは占有者として認定しない。

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)

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6月19日(金) 10:40-11:00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書交付
令和8年6月19日(金) 11:10-11:20	川口市役所理財部固定資産税課	間取図取得
令和8年7月10日(金) 9:45-10:15	物件所在地	A(債務者兼所有者)立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年7月10日(金) 11:00-11:20	執務室	登記情報提供サービスを利用し、隣接地及び法人の登記情報を取得
(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

(5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。

地番区域見出し

西青木5丁目

請求部	所在	川口市西青木五丁目			地番	4番25		
出力縮尺	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				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。

(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和8年4月22日

福岡法律局

(6枚目)

地図整理番号: M85274

登記官

(1/1)

登記年月日：平成27年9月15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。
(さいたま地方務局川口出張所管轄)
令和8年4月22日 福岡法務局

登記官

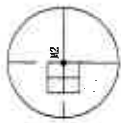
(7枚目)

地積測量図

地番
4-3,
4-22 ~ -28

土地の所在
川口市西青木五丁目

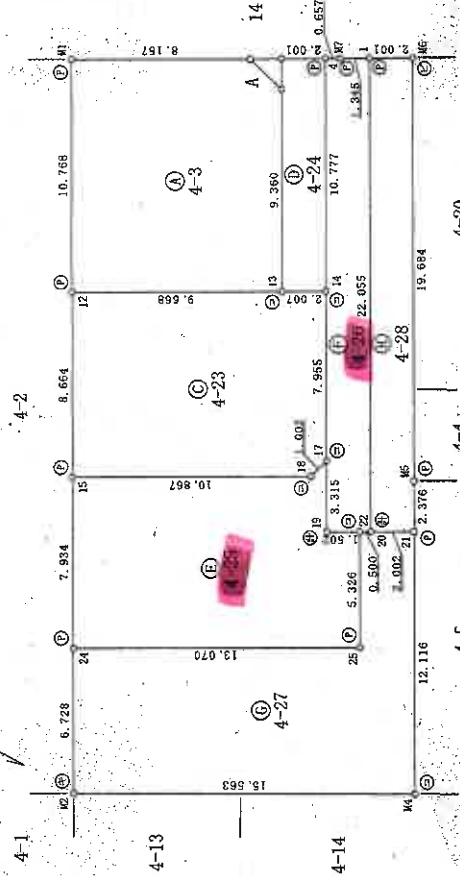
1/3



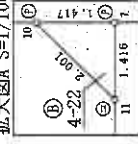
詳細図

HZA57°

HZA54°



拡大図A S=1/100



恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	種別
HAS	-19722.926	-10722.194	市金属プレート
HZA57	-19700.885	-10728.701	市金属プレート
HZA54	-19700.748	-10722.703	市金属プレート

測量年月日	平成27年7月3日
測量係	任地係

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
例	石	①	金	②	金	③
	コンクリート	④	金	⑤	金	⑥
	ガラスブロック	⑦	金	⑧	金	⑨

作成者

(平成27年9月7日作成)

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。
 (ざいたま地方務局川口出張所寄贈)
 令和8年4月22日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

縮小コピーにつき縮尺相違

地 番 4-3, 4-22 ~ -28 地 積 測 量 図

土地の所在 川口市西青木五丁目

2/3

座 標 求 積 表

地 番	① 4-3	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測 点 名					
11		-19710.833	-10728.464	7.924	-85012.348736
12		-19711.064	-10739.230	-9.797	105212.236319
13		-19720.630	-10739.025	-9.370	106624.664269
14		-19720.434	-10729.667	1.642	-17618.113214
10		-19718.988	-10728.283	9.601	-103902.245083
				倍 面 積	204.193527
				面 積	102.0967635
				地 積	102.09 m ²

地 番	② 4-22	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測 点 名					
10		-19718.988	-10728.283	-0.029	311.120287
11		-19720.434	-10729.667	-1.417	15203.938139
7		-19720.405	-10728.251	1.446	-15513.060946
				倍 面 積	2.007400
				面 積	1.0037000
				地 積	1.00 m ²

地 番	③ 4-23	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測 点 名					
12		-19711.064	-10739.230	9.380	-100733.977400
15		-19711.250	-10747.893	-11.051	118774.965543
18		-19722.115	-10747.660	-11.553	124221.454280
17		-19722.896	-10746.936	-0.522	5609.900592
14		-19722.637	-10738.982	2.178	-23389.592796
13		-19720.630	-10739.025	11.573	-124282.736325
				倍 面 積	200.103894
				面 積	100.0519470
				地 積	100.05 m ²

凡 例	④ 境界線の種別	⑤ 地名	⑥ 境界線の種別	⑦ 境界線の種別	⑧ 境界線の種別
④	境界線の種別	⑤	境界線の種別	⑥	境界線の種別
⑦	境界線の種別	⑧	境界線の種別	⑨	境界線の種別

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成27年9月7日作成)

登記年月日：平成27年9月15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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和8年4月22日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

地積測量図

地番 4-3, 4-22 ~ -28

土地の所在 川口市西青木五丁目

3/3

地番	④ 4-27	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名	X座標				
24	-19711.420	-10755.826	12.924	-139008.295224	
M2	-19711.564	-10762.553	-15.705	169025.894865	
M4	-19727.125	-10762.285	-15.319	164867.443915	
21	-19726.883	-10750.171	2.244	-24123.363724	
20	-19724.881	-10750.211	2.502	-26897.027922	
22	-19724.381	-10750.221	0.393	-4224.856553	
25	-19724.488	-10755.546	12.961	-139402.631706	
			倍面積	237.163351	
			面積	118.5816755	
			地積	118.58	m ²

地番	④ 4-28	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名	X座標				
1	-19724.408	-10728.161	1.528	-16392.630008	
20	-19724.881	-10750.211	-2.475	26606.772225	
21	-19726.883	-10750.171	-1.984	21005.834134	
M5	-19726.835	-10747.795	0.474	-5094.454630	
M6	-19726.409	-10728.116	2.427	-26037.137532	
			倍面積	88.383989	
			面積	44.1919945	
			地積	44.19	m ²

合 計 531.7779520 m²

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	②	金	③	金
④	コンクリート杭	⑤	金	⑥	金
⑦	プラスチック杭	⑧	金	⑨	金
⑩	境界線の種別	⑪	境界線の種別	⑫	境界線の種別
⑬	境界線の種別	⑭	境界線の種別	⑮	境界線の種別
⑯	境界線の種別	⑰	境界線の種別	⑱	境界線の種別
⑲	境界線の種別	⑳	境界線の種別	㉑	境界線の種別
㉒	境界線の種別	㉓	境界線の種別	㉔	境界線の種別
㉕	境界線の種別	㉖	境界線の種別	㉗	境界線の種別
㉘	境界線の種別	㉙	境界線の種別	㉚	境界線の種別
㉛	境界線の種別	㉜	境界線の種別	㉝	境界線の種別
㉞	境界線の種別	㉟	境界線の種別	㊱	境界線の種別
㊲	境界線の種別	㊳	境界線の種別	㊴	境界線の種別
㊵	境界線の種別	㊶	境界線の種別	㊷	境界線の種別
㊸	境界線の種別	㊹	境界線の種別	㊺	境界線の種別
㊻	境界線の種別	㊼	境界線の種別	㊽	境界線の種別
㊾	境界線の種別	㊿	境界線の種別		

作成者 [署名] (平成27年9月7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。

(この土地を地方自治体川口出雲市管理)

令和8年4月22日 川口出雲市 建設局

建設局

(10枚目)

縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面

各階平面図

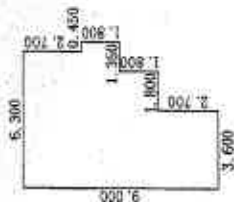
家屋番号

4番25

建物の所在

川口市西青木五丁目4番地25

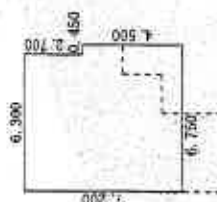
1 階



面積表

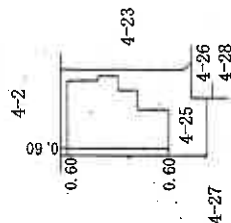
0.450 × 1.800	=	0.810000
0.900 × 4.500	=	4.050000
1.800 × 6.300	=	11.340000
3.600 × 9.000	=	32.400000
合計		48.600000
床面積		48.60 ㎡

2 階



面積表

0.450 × 4.500	=	2.025000
6.300 × 7.200	=	45.360000
合計		47.385000
床面積		47.38 ㎡



作成者

（平成28年3月22日作成）

縮尺 1/250

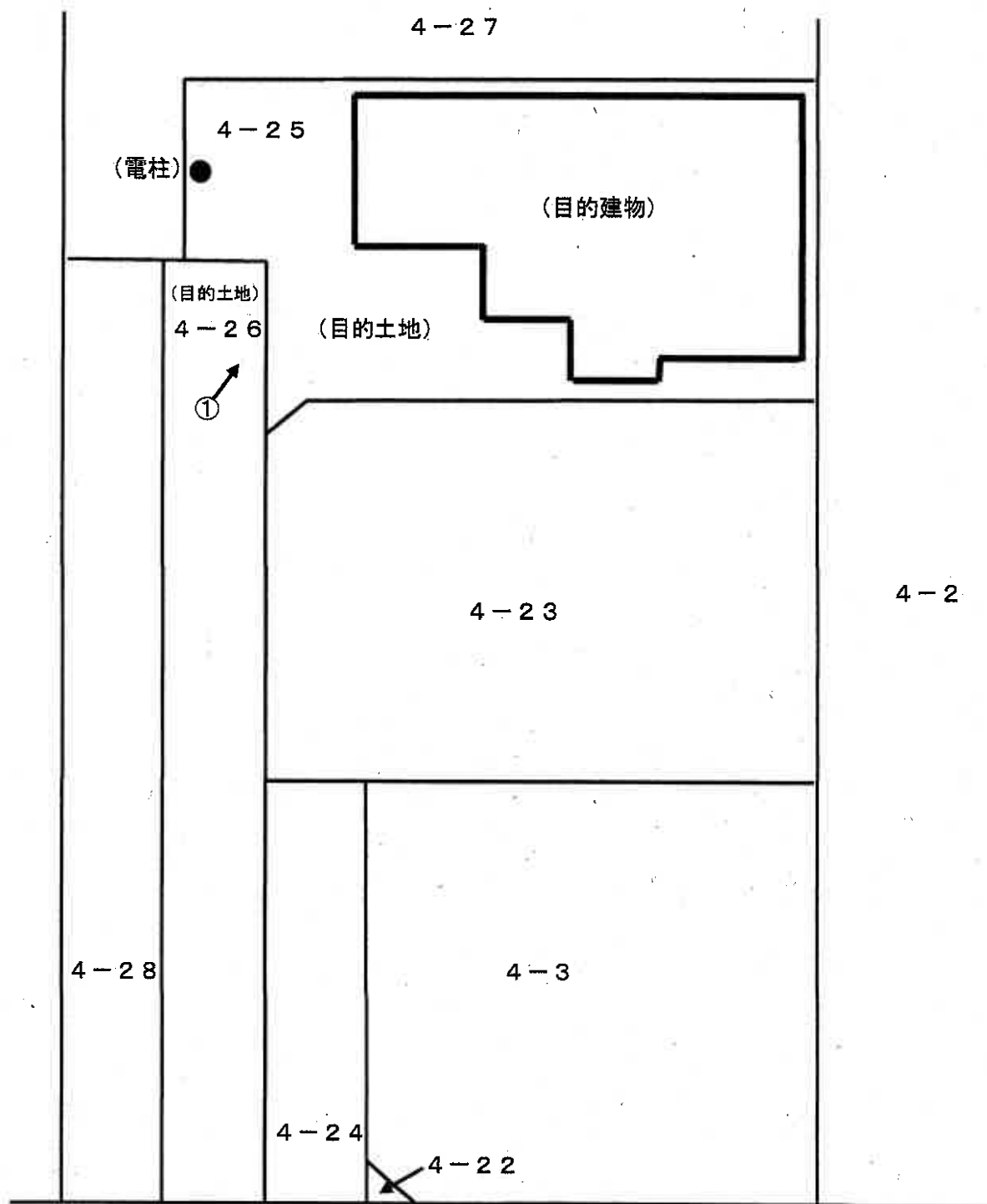
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



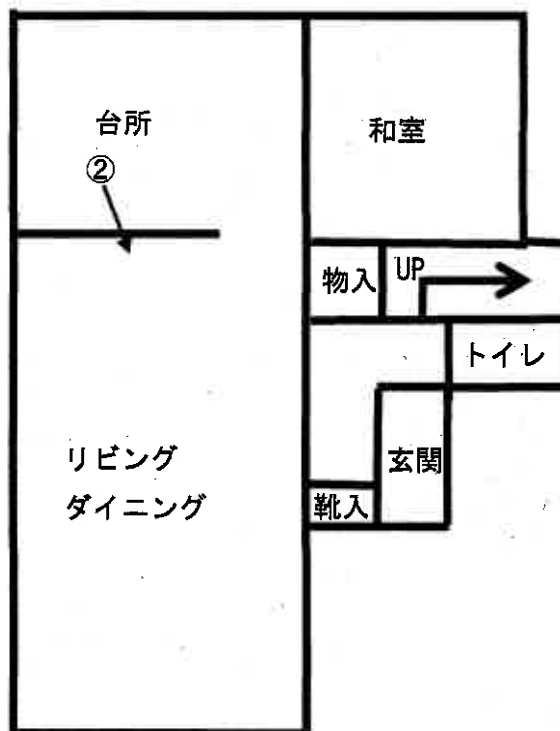
14

(11枚目)

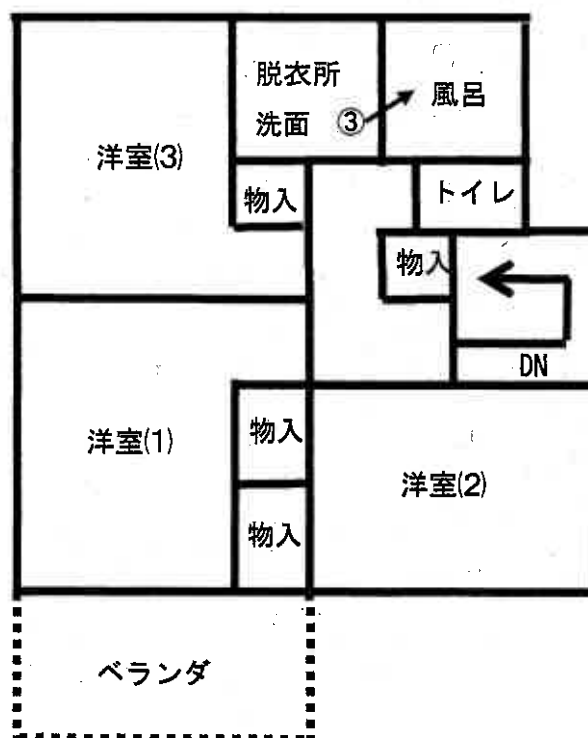
建物見取図 (写真撮影位置 ○→)



1 階



2 階



①



②



③



令和 8 年（ケ）第 97 号
令和 8 年 7 月 10 日 現地調査
令和 8 年 7 月 22 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 川口市西青木五丁目
 地 番 4番25
 地 目 宅地
 地 積 100.08平方メートル
 共有者 A 持分5分の4
 共有者 B 持分5分の1

2 所 在 川口市西青木五丁目
 地 番 4番26
 地 目 宅地
 地 積 44.15平方メートル
 共有者 A 持分5分の4
 共有者 B 持分5分の1

3 所 在 川口市西青木五丁目 4番地25
 家屋 番号 4番25
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 48.60平方メートル
 2階 47.38平方メートル
 共有者 A 持分5分の4
 共有者 B 持分5分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 6 , 1 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5 , 9 1 0 , 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2 , 6 0 0 , 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 7 , 6 1 0 , 0 0 0 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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	ＪＲ京浜東北線「西川口」駅の北東方約1,200m(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、マンション、アパート、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種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	144.23㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	東約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 : あり 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土地には電柱がある。 ②建築計画概要書によれば、物件1・2土地を併せた旗竿状土地を、物件3建物の敷地として建築確認を取得している。	

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27年10月27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、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	普通
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	①本件建物のベランダが黒く汚れている。 ②同建物の1階和室の畳の一部が剥げている。 ③同建物内にて小型犬1匹を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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
1	317,000	0.70	100.08	0.95	21,100,000
2	317,000	0.70	44.15	0.95	9,310,000

※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-15

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
 $304,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/96 \div 317,000\text{円/㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境条件が劣る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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	0.45	6,910,000

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・前記特記事項等も考慮)-20%
 (計算式) $14/(11+14) \times (1-0.2)$

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	21,100,000	0.60	法定地上権	12,660,000
2	9,310,000	0.60	法定地上権	5,590,000

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	21,100,000	-12,660,000		1.0	0.7	5,910,000
2	9,310,000	-5,590,000		1.0	0.7	2,600,000
3	6,910,000	+18,250,000	1.0	1.0	0.7	17,610,000
一括価格 (合計)						26,120,000

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-15）
所 在：川口市上青木西2丁目2番33「上青木西2-2-14」
価 格：304,000円/㎡
位 置：JR京浜東北線「西川口」駅約1,600m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：171㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北6.0m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート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



物件 2

物件 1

15

地 番 4番25

西青区牙县

これは地区に準ずる内容に該当して、その内容を証明した書状である。

(さいたま地方本線) 荒川線 荒川駅

令和8年1月22日

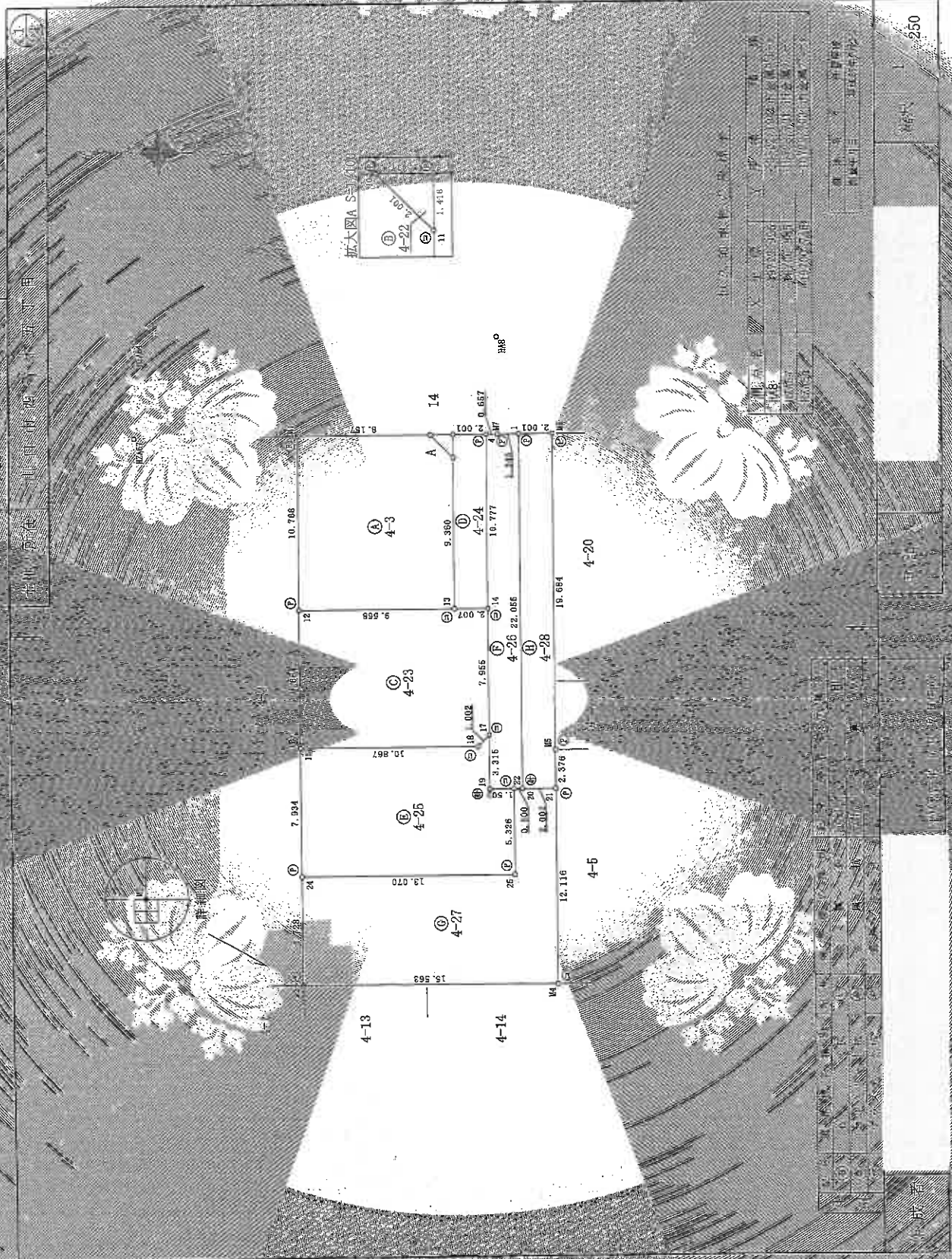
福岡法務局

地圖整理番号：M85274

中國

(1/1)

A3 を A4 に縮小コピー



登記年月日 平成 年 月 日

これは図面に記録番号、品名、品目、面積、面積率
(さいたま市方法務局川口出張所) 福岡市方法務局
令和8年4月22日 福岡市方法務局

圖書集成



十川の所在

星座对照表

地 点 名	③ 4-22	X 座 標	Y 座 標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
10		-19718.988	-10728.283	-0.029	311.120207
11		-19720.434	-10729.667	-1.417	15203.938139
7		-19720.405	-10728.251	1.446	-15513.053946
				倍 面 積	2.007400
				面 積	1.0037000
				地 積	1.00 ㎡

地 點	標 本	Y 座標	X 座標	$X_{n+1}-X_n$
15		-19711.250	-10747.993	10.695
24		-19711.420	-10755.826	-13.238
25		-19724.488	-10755.546	-12.961
22		-19724.381	-10750.221	1.609
19		-19722.879	-10750.251	1.573
17		-19722.808	-10746.936	0.764
18		-19722.115	-10747.460	11.568
依面積				206.76383
而 積				500.388315
地 積				106.03

姓名: [REDACTED] 性别: [REDACTED] 年龄: [REDACTED]
 籍贯: [REDACTED] 民族: [REDACTED] 职业: [REDACTED]
 文化程度: [REDACTED] 婚姻状况: [REDACTED] 健康状况: [REDACTED]
 政治面貌: [REDACTED] 宗教信仰: [REDACTED] 兴趣爱好: [REDACTED]
 特长: [REDACTED] 其他: [REDACTED]

0001

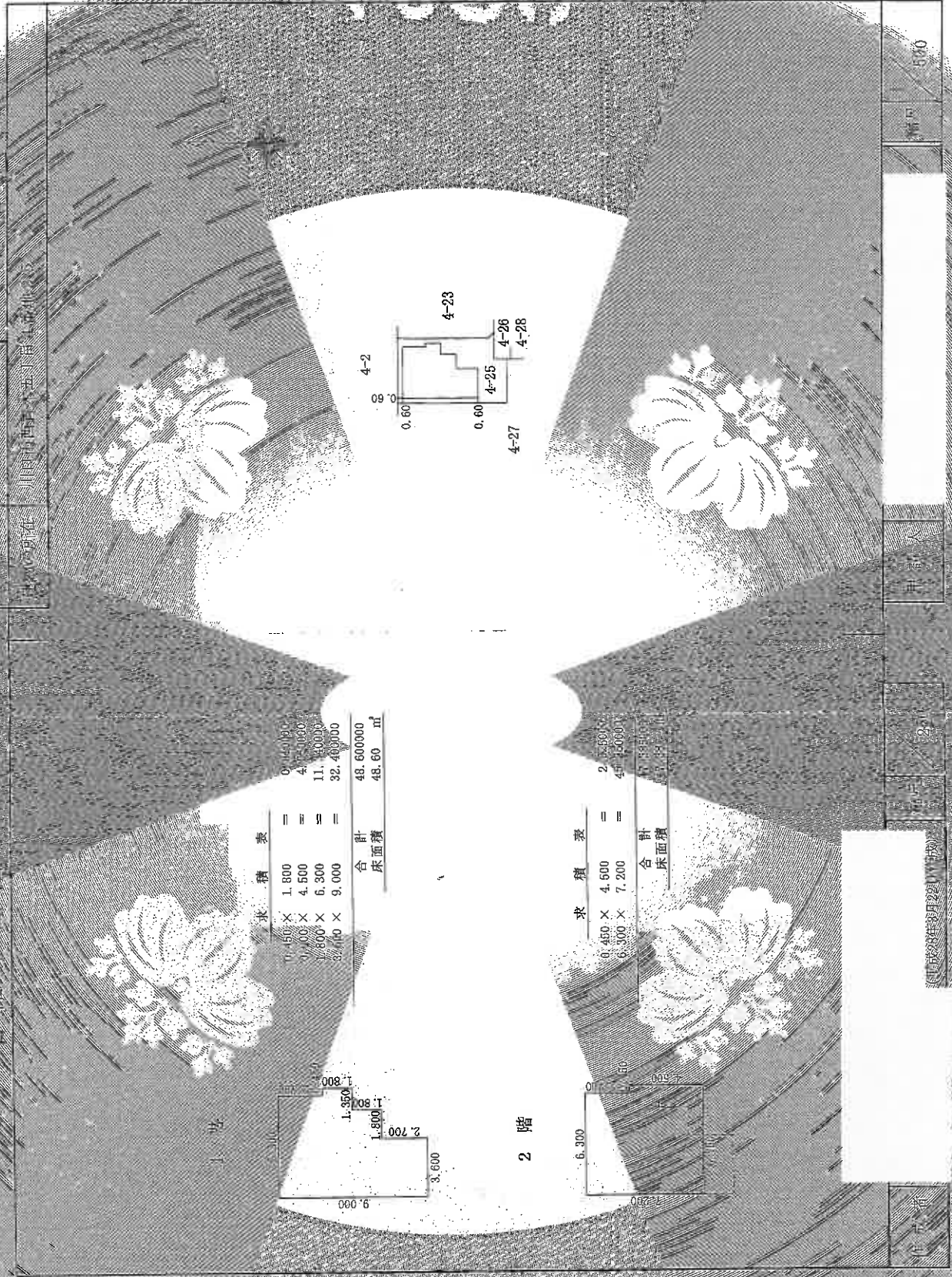
登記年月日 平成27年01月30日

これは図面に記載されている土地の図面
(さいたま地方支務局川口地区事務所)
令和8年4月22日 福岡支務局

建物図面
各階平面図

支店番号 4番-6
所在地 川口市西戸手五丁目1番地2-6

各階平面図



求積表

0.450 × 1.800	=	0.810000
4.000 × 4.500	=	18.000000
1.800 × 6.300	=	11.340000
3.700 × 9.000	=	33.300000
合計		48.600000
床面積		48.60 m ²

求積表

0.450 × 4.500	=	2.025000
6.300 × 7.200	=	45.360000
合計		47.385000
床面積		47.39 m ²