

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	5,830,000 4,664,000	一括	1,166,000	24,989	7,930
1	20,000				
2	2,230,000				
3	3,580,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字東本郷字小原

地 番 1402番1

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 川口市大字東本郷字小原

地 番 1402番3

地 目 宅地

地 積 76.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字東本郷字小原 1402番地3

家屋 番号 1402番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.22平方メートル
2階 25.67平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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。

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 川口市大字東本郷字小原

地 番 1402番1

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

共有者 **A** 持分4分の1

2 所 在 川口市大字東本郷字小原

地 番 1402番3

地 目 宅地

地 積 76.04平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 川口市大字東本郷字小原 1402番地3

家屋 番号 1402番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.22平方メートル
2階 25.67平方メートル

所有者 **A**

令和8年(ケ)第155号
令和8年7月16日受理
令和8年8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 | 川口市大字東本郷字小原 |
| | 地 番 | 1 4 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 0 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分4分の1 |
| 2 | 所 在 | 川口市大字東本郷字小原 |
| | 地 番 | 1 4 0 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 0 4 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 川口市大字東本郷字小原 1 4 0 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 2 . 2 2 平方メートル
2階 2 5 . 6 7 平方メートル |
| | 所有者 | A |



(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 2) □雑種地(物件) ■公衆用道路(物件 1)
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 □その他の者() 上記の者が物件 2 土地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が異なる(□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 A □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・2関係

- 1 物件2と隣接地の境界については、外周の塀や道路との接面等によりおおむね明瞭である。
- 2 債務者兼所有者Aによれば、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。
- 3 物件2に接道する地番1402-6は川口市の所有する現況公衆用道路である。
- 4 債務者兼所有者Aによれば、物件1および地番1402-6付近は台風などの大雨・豪雨時にも冠水したことはないとのことである。
- 5 物件1南側付近に引込用電柱が存在する(写真①)。
- 6 物件2は建物敷地および駐車スペース等として使用されている。駐車スペースは軽自動車くらいの大きさまで駐車可能である(写真⑬)。
- 7 物件2の西側付近に簡易物置(動産)が2基存在する。
- 8 門柱の片側が倒れている(写真①)。
- 9 物件2の庭木が物件1にやや越境している(写真①)。

■物件3関係

- 1 目的建物は経年相応に老朽化が著しく、壁・床・天井など全体的に劣化が進行し、至る所にシミよごれや床の軋み等が見られた。
- 2 債務者兼所有者Aによれば、5・6年ほど前に屋根・外壁の大規模修繕を行ったとのことである。また床の軋みが感じられたことなどから2年ほど前に床下のシロアリ駆除工事を実施したとのことである。

以上

(関係人の陳述等用)

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 A	1 目的物件には私が居住しています。 2 境界等について近隣とのトラブルはありません。 3 物件 1 と地番 1402-6 付近における台風などの大雨・豪雨時の冠水被害はありません。 4 居住していて特に大きな不具合はありません。5・6年くらい前に屋根と外壁の大規模修繕を行いました。また床の軋みが感じられたことなどから 2 年ほど前に床下のシロアリ駆除工事を実施しました。 5 門柱の片方が倒れているのは、敷地内の引込用電柱の移動を試みた際に当該門柱を倒したことに由ります。 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，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，現況や関係人の陳述等を総合的に勘案し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7月17日(金) 13:15-13:17	執務室	Aの破産管財人弁護士より電話にて聴取
令和8年7月22日(水) 15:30-15:40	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 (解錠予告)
令和8年8月5日(水) 10:20-11:00	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) 債務者兼所有者 A より聴取
令和8年8月5日(水) 13:50-13:55	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8月5日

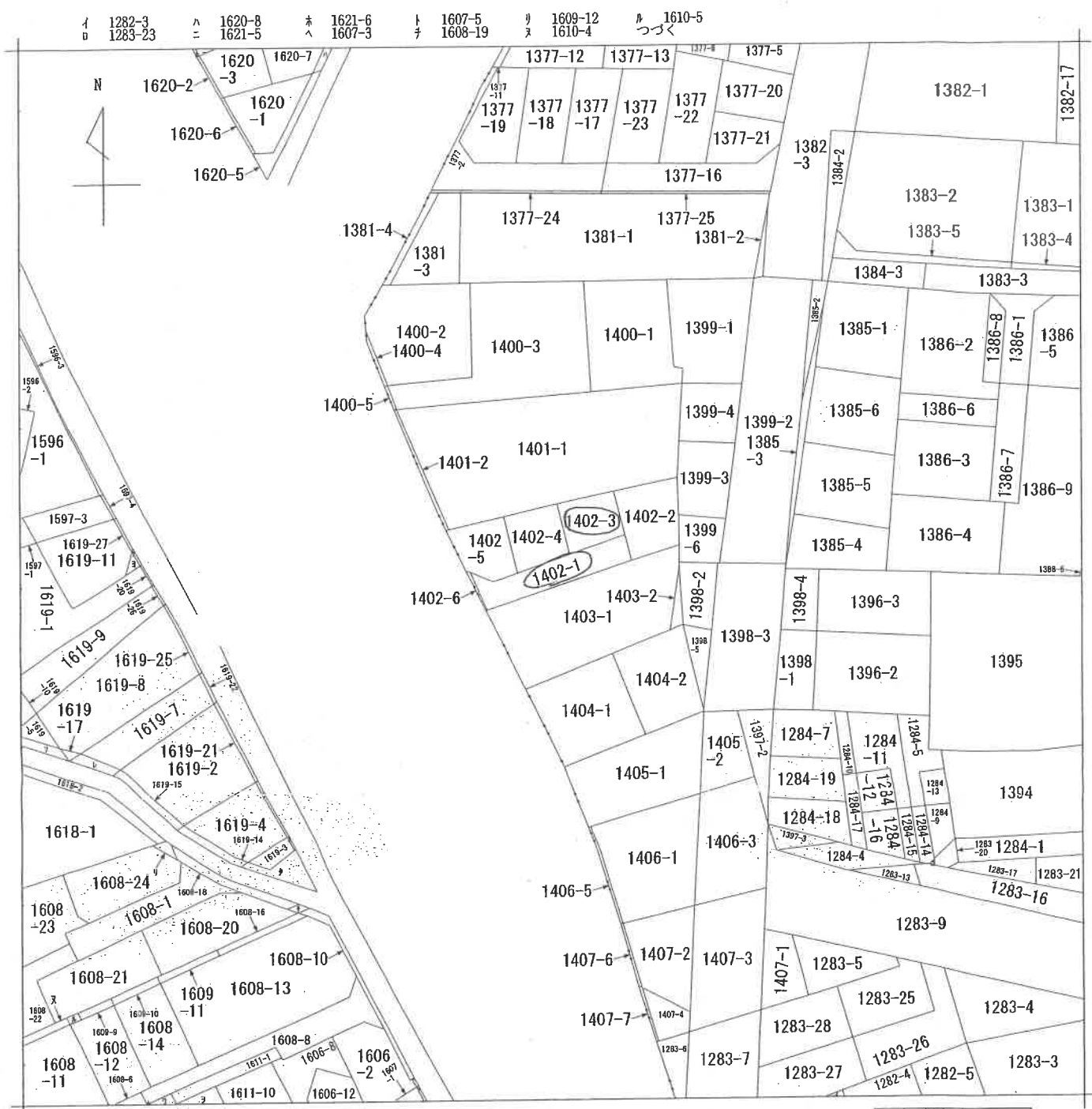
目的物件は不在で施錠されており当職からの呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った (調査中に債務者兼所有者 A が帰宅した)。

☐ 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)



(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。

A3判をA4判に縮小



請 求 部 分	所 在	川口市大字東本郷字小原				地 番	1402番1		
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 事 記 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。

令和8年6月5日
さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M21779
(1/2)

登記官

(7 枚目)

0646308

H27.7.27
地積測量

地番 1402-1-6

土地の所在

川口市大字東本郷字小原

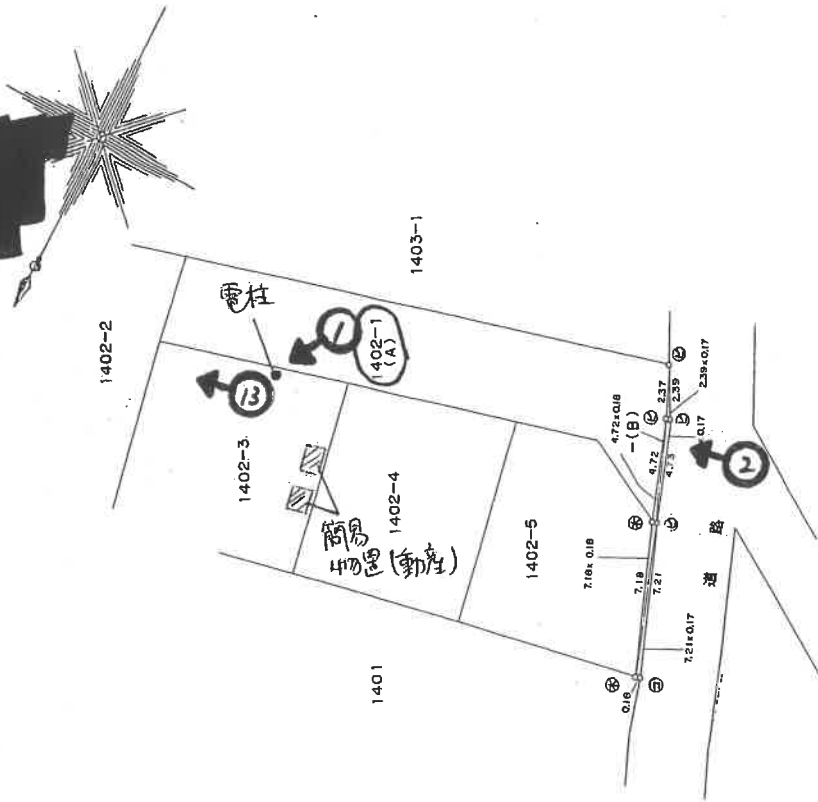
三斜面積求積表

地番 No.	1402-1(A)	底辺	高さ	倍積	地積
1	7.21	X	0.17	= 1.2257	
2	7.18	X	0.18	= 1.2924	
3	4.72	X	0.18	= 0.8496	
4	4.73	X	0.17	= 0.8041	
5	2.39	X	0.17	= 0.4063	
			計	4.5781	2.28 m ²
			1/2	2.2890	

地番 1402-1(A)	残地面積	地積
公簿面積 22.62	2.2890 =	20.3310 m ²
1	総計	

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 ②)



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	石杭	②	プラスチック杭		
③	コンクリート杭	④	金属杭		
⑤	金属板	⑥	刻印		

作製者

平成 27 年 7 月 20 日 (製作)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。
令和 8 年 6 月 5 日 さいたま市土地家屋調査局川口出張所

登記官

登記年月日：昭和51年4月27日

0646307

④1402

地

番

1402-2-3-4-5

土地の所在

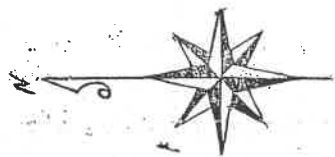
川口市大字東本郷字小原

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和 51 年 4 月 22 日

作 製 者

申 請 人



水 道

$$(B) 15.377 \times 7.357 = 113.128589$$

$$15.377 \times 5.543 = 85.234711$$

$$\frac{1}{2} = 198.363300$$

$$\frac{1}{2} = 99.181650$$

$$(C) 12.552 \times 6.275 = 78.763800$$

$$12.552 \times 5.841 = 73.316232$$

$$\frac{1}{2} = 152.080032$$

$$\frac{1}{2} = 76.040016$$

$$(D) 12.412 \times 6.137 = 76.172444$$

$$12.412 \times 5.773 = 71.654476$$

$$\frac{1}{2} = 147.826920$$

$$\frac{1}{2} = 73.913460$$

$$(E) 12.849 \times 6.408 = 82.336392$$

$$12.849 \times 3.046 = 39.138054$$

$$10.820 \times 1.941 = 21.001620$$

$$\frac{1}{2} = 142.476066$$

$$\frac{1}{2} = 71.238033$$

$$(A) 343 - (B+C+D+E) = 22.626841$$

地 積

$$(B) 1402-2 \quad 99 \quad m^2$$

$$(C) 1402-3 \quad 76 \quad m^2$$

$$(D) 1402-4 \quad 73 \quad m^2$$

$$(E) 1402-5 \quad 71 \quad m^2$$

$$(A) 1402-1 \quad 22.626841 \quad m^2$$

A3判をA4判に縮小

物件2

縮 尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。
令和 8 年 6 月 5 日
さいたま市地方法務局川口出張所

登記官

登記年月日：昭和52年2月14日

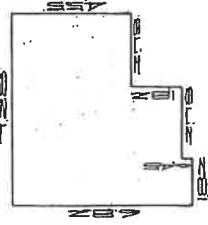
0244150

家屋番号 1402~3

建物の所在 川口市大字東本郷字小原 1402~3

建物平面図

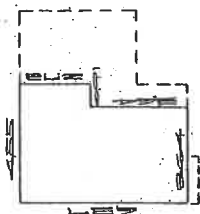
1階



4.55 x 4.37 = 19.8335
4.35 x 4.37 = 18.9975
1.22 x 4.37 = 5.3414
合 計 = 42.2224m²

1階床面積 42.2224m²

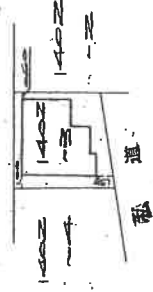
2階



3.64 x 4.37 = 15.8968
0.91 x 4.37 = 3.9807
合 計 = 19.8775m²

2階床面積 19.8775m²

A3判をA4判に縮小



昭和52年2月10日	製作年 月 日
製作者	
申請人	

縮尺 1/200

(埼玉県地屋家調査士会 用紙)

縮尺 1/500

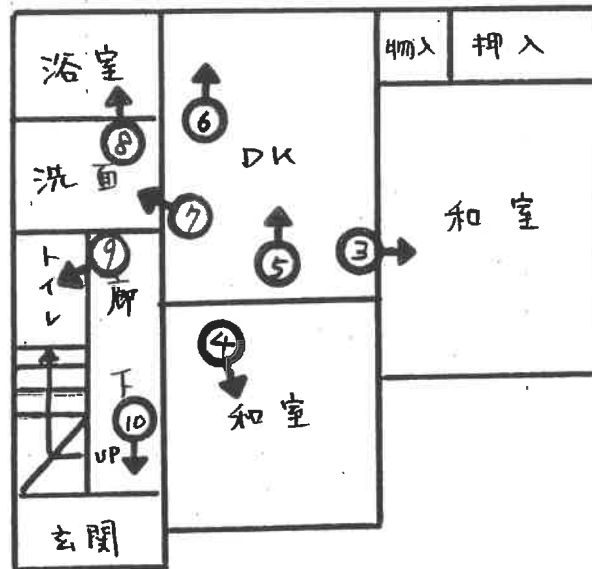
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月5日 さいたま市地方建設局 川口出張所

登記官

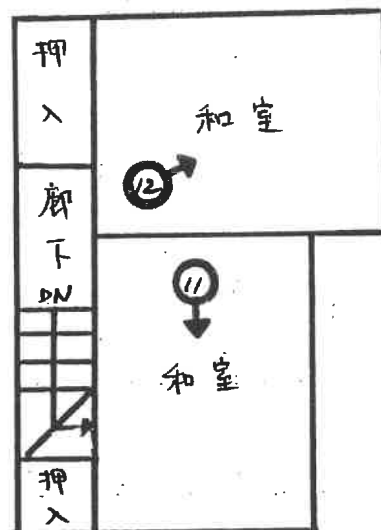
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1階



2階



(11 枚目)





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



駐車スペース付近

⑬

(16 枚目)

令和 8 年（ケ）第 155 号
令和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令和 8 年 8 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
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 川口市大字東本郷字小原 |
| | 地 | 番 | 1402番1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分4分の1 |
-
- | | | | |
|---|-----|---|-------------|
| 2 | 所 | 在 | 川口市大字東本郷字小原 |
| | 地 | 番 | 1402番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.04平方メートル |
| | 所有者 | A | |
-
- | | | | |
|---|-----|----|---------------------|
| 3 | 所 | 在 | 川口市大字東本郷字小原 1402番地3 |
| | 家屋 | 番号 | 1402番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 42.22平方メートル |
| | | 2階 | 25.67平方メートル |
| | 所有者 | A | |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2, 2 3 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 3, 5 8 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	
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	J R 京浜東北線「川口」駅の北東方約5,000m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多い地域である。	
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 高さ制限22m以下(景観計画)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	76.04㎡ (物件2) ほぼ正方形 (物件2) ほぼ平坦
接面道路の状況	南約4m舗装私道(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土地は上記私道(建築基準法第42条1項5号)として利用されている。 上水道は共有の私設管で引込管の口径は13mmである。 物件3建物の利用を前提とすれば、物件2土地の駐車スペースはかなり狭小である。 物件2土地上に電柱が1本存する。 物件2土地上の樹木の枝が南側私道、西側隣地(1402番4の土地)、東側隣地(1402番2の土地)に越境している。 物件2土地西端にスチール製の物置(動産)が2基存する。 物件2土地の構築物である門柱の片側が倒壊し、南側私道に置かれている。	

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）：昭和52年2月1日新築 経 過 年 数：約49年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付けタイル、その他 内 壁：クロス貼り、ボード、その他 天 井：合板、石膏ボード、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：オール電化、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、全体的に老朽化している）
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	物件2建物は内壁の染みや汚れ、床の軋みが見られるなど全体的に老朽化が著しい。

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	132,000	1.06	76.04	0.75	7,980,000

※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-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 141,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/103 & \asymp & 132,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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は対象地域に比し、街路条件が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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、越境物是正費用等を考慮した。

② 物件1（土地）

物件1は私道敷であるので、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	132,000	0.05	20	1 / 4	30,000

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	67.89	0.03	330,000

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
2	7,980,000	0.60	法定地上権	4,790,000

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	7,980,000	-4,790,000		1.0	0.7	2,230,000
3	330,000	+4,790,000	1.0	1.0	0.7	3,580,000
1	30,000			1.0	0.7	20,000
一括価格（合計）						5,830,000

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-27）
所 在：川口市大字東本郷字大塚1605番17
価 格：141,000円/㎡
位 置：J R京浜東北線「川口」駅約6,000m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：92㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：南西4m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：小規模一般住宅が多い既成住宅地域

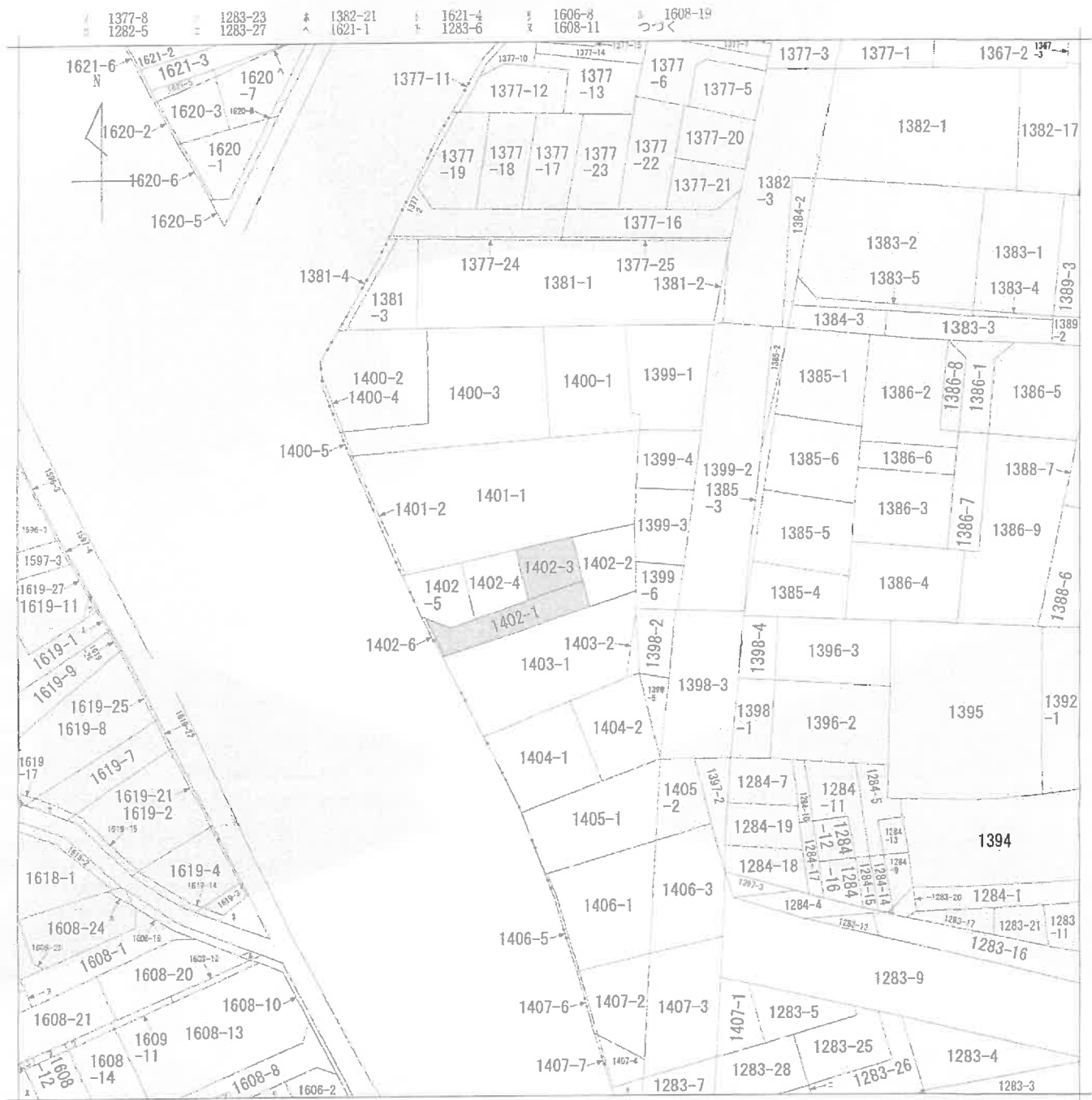
第7 附属資料

- 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

埼玉県川口市南鳩ヶ谷1丁目 付近



地図上の1センチは約300メートル
 印刷中心は 東経 139度44分32秒 北緯 35度49分 7秒
 スーパーマップルデジタル25
 株式会社マップル



(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。



A 大字東本郷

請求部分	所在地 川口市大字東本郷字小原				地番 1402番3			
出力尺 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。

令和8年6月5日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号: M21781

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

ヲ 1608-22
ル 1609-10
ハ 1609-12
ヨ 1609-9
タ 1610-4
レ 1610-5
ゾ 1611-1
ハ 1619-12
ニ 1619-13
シ 1619-16
ス 1619-18
セ 1619-20
テ 1619-23
ト 1619-24
ナ 1619-28

登記年月日：平成2年7月27日

0646308

地積測量

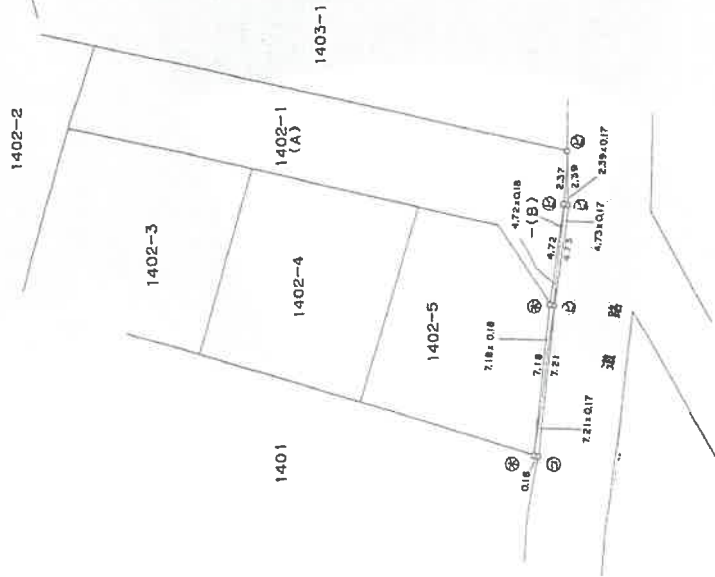
地番 1402-1-6

土地の所在 川口市大字東本郷字小原

三斜面積求積表

地番	1402-1(B)	底辺	高さ	倍積	地積
No.					
1	7.21	X	0.17	= 1.2257	
2	7.18	X	0.18	= 1.2924	
3	4.72	X	0.18	= 0.8496	
4	4.73	X	0.17	= 0.8041	
5	2.39	X	0.17	= 0.4063	
			計	4.5781	
			1/2	2.2890	2.28 m ²

地番	1402-1(A)	公積面積	残地面積	地積
		22.62	- 2.2890 =	20.33 m ²
			総計	



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

製作者 平成元年7月20日作製

委託者 申請大

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した真面である
令和8年6月5日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

地図整理番号：M21780

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年4月27日

0646307

④1402

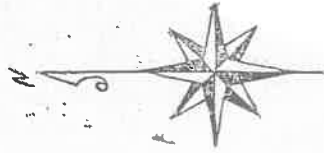
地番 1402-2-3-4-5

土地の所在 川口市大字東本郷字小原

地 積 測 量 図

1.4.27

昭和51年4月22日 作製者
昭和51年4月22日 作製者



北積

(B) 15.377 x 7.357 = 113.128589

15.377 x 5.543 = 85.234711

計 = 198.363300

1/2 = 99.181650

(C) 12.552 x 6.275 = 78.763800

12.552 x 5.841 = 73.316232

計 = 152.080032

1/2 = 76.040016

(D) 12.412 x 6.137 = 76.172444

12.412 x 5.773 = 71.654476

計 = 147.826920

1/2 = 73.913460

(E) 12.849 x 6.408 = 82.336392

12.849 x 3.046 = 39.138054

10.820 x 1.941 = 21.001620

計 = 142.476066

1/2 = 71.238033

(A) 3.43 - (B+C+D+E) = 22.626841

北積

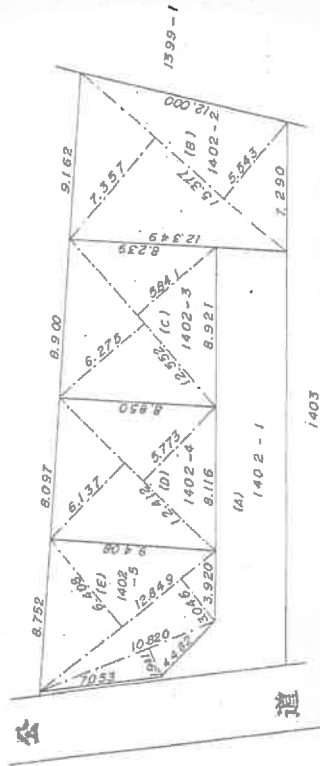
(B) 1402-2 99 m

(C) 1402-3 76 m

(D) 1402-4 73 m

(E) 1402-5 71 m

(A) 1402-1 22 m



縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
令和8年6月5日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

地図整理番号：M21782

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和52年2月14日

0244150

家屋番号 1402-3

建物の所在 川口市大字東本郷小泉 1402-3

建物階平面図

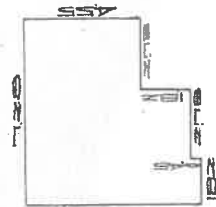
5-2-2-14

昭和52年2月10日
製作年月日

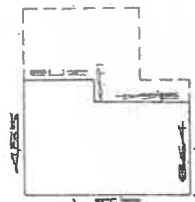
4.55 x 4.37 = 19.8325
2.13 x 4.37 = 9.3081
1.22 x 4.37 = 5.3414
合 計 = 34.4420

1階床面積 42.22㎡

1階

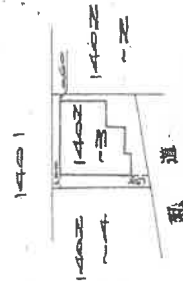


2階



3.64 x 4.37 = 15.9068
0.91 x 4.37 = 3.9787
合 計 = 19.8855

2階床面積 25.67㎡



縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
令和8年6月5日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

地図整理番号：M21783

A3をA4に縮小