

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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）
1～4	17,431,000 13,944,800	一括	3,486,200	106,109	26,413
1	4,050,000				
2	1,000				
3	80,000				
4	13,300,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市大字東本郷字小原
 地 番 1325番5
 地 目 宅地
 地 積 105.03平方メートル
 所 有 者 A

- 2 所 在 川口市大字東本郷字小原
 地 番 1325番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 121平方メートル
 共 有 者 A 持分7分の1

- 3 所 在 川口市大字東本郷字小原
 地 番 1325番11
 地 目 雑種地
 地 積 4.03平方メートル
 共 有 者 A 持分14分の1

- 4 所 在 川口市大字東本郷字小原 1325番地5
 家屋 番号 1325番5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 50.51平方メートル
 2階 45.75平方メートル



物 件 目 録

所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月18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3】

ゴミ集積場として使用されている。

【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

【物件番号3】

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 川口市大字東本郷字小原
 地 番 1325 番 5
 地 目 宅地
 地 積 105.03 平方メートル
 所 有 者 A

- 2 所 在 川口市大字東本郷字小原
 地 番 1325 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 121 平方メートル
 共 有 者 A 持分 7 分の 1

- 3 所 在 川口市大字東本郷字小原
 地 番 1325 番 11
 地 目 雑種地
 地 積 4.03 平方メートル
 共 有 者 A 持分 14 分の 1

- 4 所 在 川口市大字東本郷字小原 1325 番地 5
 家屋 番号 1325 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
 2 階 45.75 平方メートル



物 件 目 録

所 有 者 A



令和8年(ケ)第182号
令和8年8月5日受理
令和8年9月11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 1325番5
地 目 宅地
地 積 105.03平方メートル
所有者 A

2 所 在 川口市大字東本郷字小原
地 番 1325番1
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル
共有者 A 持分7分の1

3 所 在 川口市大字東本郷字小原
地 番 1325番11
地 目 雑種地
地 積 4.03平方メートル
共有者 A 持分14分の1

4 所 在 川口市大字東本郷字小原 1325番地5
家屋 番号 1325番5
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 45.75平方メートル



物 件 目 録

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、3
現況地目	■宅地(物件1) ■雑種地(物件3) ■公衆用道路(物件2)
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	☒ 債務者兼土地所有者A ☐ その他の者() 上記の者が物件1土地に下記物件4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: ☐ 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	☒ 債務者兼建物所有者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・3関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、境界標や塀、道路との接面等により区分され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大きなトラブルはないとのことである。
- 3 A によれば、台風などの大雨・豪雨時にも物件1・2付近で冠水被害などはなかったとのことである。
- 4 物件3は近隣住民によってゴミ集積場として使用されている。
- 5 物件2に接道している地番 1325-2, 1327-2 は川口市の所有する現況公衆用道路である。

■物件4関係

- 1 目的建物に雨漏りや水回りなどの大きな不具合・傷みは見られなかった。A によれば引っ越し作業中であり、家財・生活用品などの残置が存在するが物件そのものの維持管理は良好であると思われる。
- 2 物件4の屋根上に太陽光発電パネルが設置されている(写真⑯)。A によれば、所有権の留保の有無や設備等の詳細は不明、約300万円でAが平成31年1月頃購入し約20000円/月くらいで返済していたが残債あり(額は不明)、当初は売電していたが最近では売電なしとのことである。

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)

(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 目的物件は私と家族が居宅として使用していました。現在引っ越し作業を進めています。 2 境界等について近隣との大きなトラブルはありませんが、西側地番 1325-6 所有者の運転する乗用車が、同地番からはみ出して境界のブロック積や物件 1 の南西端付近にたびたび乗り上げ、不愉快に感じています。 3 建物に雨漏りや水回りなどの大きな不具合はないと思います。 4 台風などの大雨・豪雨時にも物件 2 や建物敷地付近に冠水被害などはありません。 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，現況および関係人の陳述等から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8月6日(木) 12:30-12:40	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
令和8年8月17日(月) 12:10-12:15	執務室	債務者兼所有者 A より電話にて聴取
令和8年8月30日(日) 14:00-14:25	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行) 債務者兼所有者 A より聴取
令和8年9月4日(金) 12:35-12:40	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 年 月 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8年8月30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

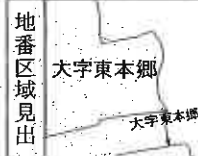
(6 枚目)

イ 1317-13 ハ 1317-16 ホ 1317-21 ト 1326-16 ニ 1317-25
ロ 1317-14 ヒ 1317-20 ヘ 1323-13 テ 1326-18 ハ 1325-11



(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	所在	川口市大字東本郷字小原				地番	1325番5			
出力縮尺	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7月7日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M21877

登記官

(1/1)

(7枚目)

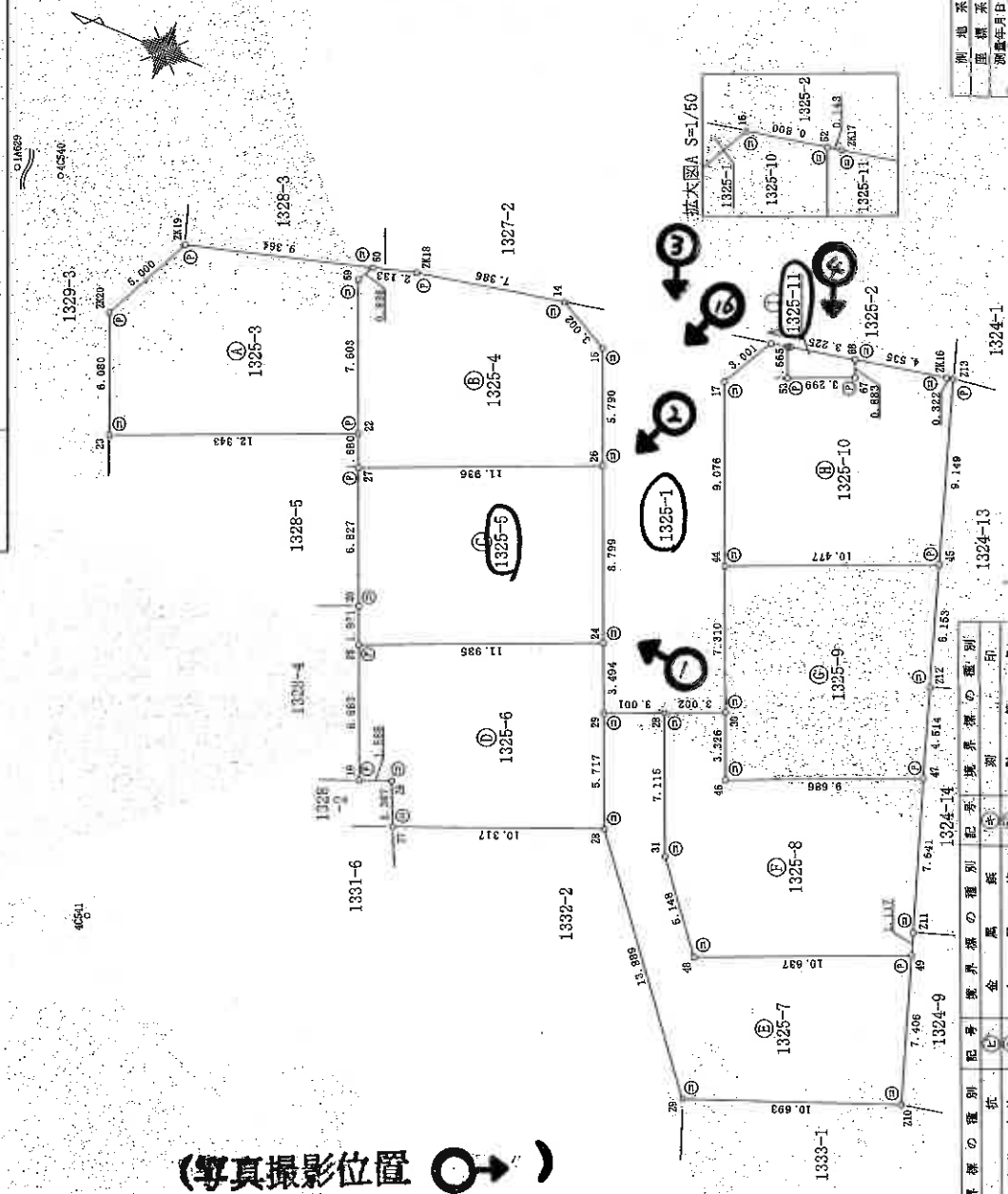
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月7日 さいたま地方方法務局川口出張所

(8-1枚目)

(1/3)

13



A3判をA4判に縮小

凡例	記号	標榜様の覆別	記号	境界線の種別	記号	期計	印点
(H)	石	抗	七	金風	(H)		
(H)	ニク	リート	九	金展	(H)		
(H)	ア	ニク	P	展プレ	(H)		

測地系	世界測地系(測地系)
座標系	區系
測量年月日	平成30年1月

人
體
出

縮尺 1/250

平成30年1月9日作成)

令和8年7月7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。
 さいたま市方法務局川口出張所

登記官

(8-2 枚目)

A3判をA4判に縮小

作成者

平成30年1月9日作成

申請人

縮尺

1/

地 番 1325-3 ~ -11

土地の所在 川口市大字東本郷字小原

2
3

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	種 類
1A629	-18780.414	-6250.464	街区角点(新点)
4C540	-18802.006	-6246.292	街区補助点
4C541	-18817.311	-6279.614	街区補助点

座 標 求 積 表

地 番	④ 1325-3				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
22	-18820.524	-6252.465	-8.453	52852.08645	
59	-18817.590	-6245.450	2.529	-15794.743050	
60	-18817.995	-6244.617	8.619	-53822.363923	
ZK19	-18806.971	-6247.118	11.204	-69992.710072	
ZK20	-18806.791	-6251.618	-0.166	1037.768688	
23	-18809.137	-6257.228	-13.733	86930.512124	
倍面積				210.560312	
面積				105.2801560	
地 積				105.28	m ²

地 番	⑤ 1325-4				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
26	-18832.184	-6249.410	-8.778	54857.300980	
15	-18829.950	-6244.068	4.880	-30471.051840	
14	-18827.304	-6242.649	9.899	-61796.982451	
ZK18	-18820.051	-6244.047	9.309	-58125.833523	
60	-18817.995	-6244.617	2.461	-15368.002437	
59	-18817.590	-6245.450	-2.529	15794.743050	
22	-18820.524	-6252.465	-3.582	22396.329600	
27	-18821.172	-6254.016	-11.660	72821.828560	
倍面積				209.349969	
面積				104.6749845	
地 積				104.67	m ²

地 番	⑥ 1325-5				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
24	-18835.579	-6257.528	-7.616	47657.333248	
26	-18832.184	-6249.410	14.407	-90035.249870	
27	-18821.172	-6254.016	8.377	-52399.892032	
20	-18823.807	-6250.315	-3.396	21260.029740	
25	-18824.568	-6252.134	-11.772	73717.841448	
倍面積				210.062534	
面積				105.0312670	
地 積				105.03	m ²

地 番	⑦ 1325-6				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
28	-18839.134	-6266.027	-7.382	46255.811314	
29	-18836.928	-6260.752	3.555	-22256.973360	
24	-18835.579	-6257.528	12.360	-77343.046080	
25	-18824.568	-6262.134	8.432	-52802.313888	
19	-18827.147	-6268.300	-4.028	25248.712400	
26	-18828.596	-6267.794	-2.399	15036.293866	
27	-18829.546	-6269.837	-10.538	66071.542306	
倍面積				210.026558	
面積				105.0132790	
地 積				105.01	m ²

地 番	⑧ 1325-7				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
29	-18836.928	-6260.752	-0.563	-3524.803376	
28	-18839.134	-6266.027	10.883	68193.171841	
29	-18847.811	-6276.873	-13.682	117264.541386	
210	-18857.816	-6273.999	-7.661	48058.211439	
49	-18855.472	-6266.073	12.167	-76176.649461	
48	-18845.659	-6270.178	13.029	-81694.149162	
31	-18842.443	-6266.158	5.962	-37358.833996	
28	-18839.697	-6259.594	5.515	-34521.660910	
倍面積				239.827761	
面積				119.9138805	
地 積				119.91	m ²

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7月7日 さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

(8-3枚目)

地積測量図

地番 1325-3 ~ -11

土地の所在 川口市大字東本郷字小原

3/3

地番	⑤ 1325-8			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
28	-18839.697	-6259.594	0.024	-150.230266
31	-18842.443	-6266.158	-5.962	37355.853996
48	-18846.659	-6270.178	-13.029	81694.143182
49	-18855.472	-6266.073	-9.459	59270.784507
211	-18855.118	-6265.013	2.784	-17441.795182
47	-18852.688	-6257.768	11.367	-71132.046556
46	-18843.751	-6261.505	10.221	-63998.842605
30	-18842.467	-6258.436	4.054	-25371.895644
			倍面積	229.150212
			地積	114.5751060
			地積	114.57 m ²

地番	⑥ 1325-9			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
44	-18839.646	-6251.692	6.845	-42792.831740
30	-18842.467	-6258.436	-4.105	25690.879780
46	-18843.751	-6261.505	-10.221	63998.842605
47	-18852.688	-6257.768	-7.502	46945.775536
212	-18851.253	-6253.488	3.376	-21111.775488
45	-18849.312	-6247.649	11.607	-22516.461943
			倍面積	214.428760
			面積	107.2143750
			地積	107.21 m ²

地番	⑦ 1325-10			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
16	-18837.553	-6240.673	2.205	-13760.683965
17	-18836.144	-6243.318	-2.083	13004.831394
44	-18839.646	-6251.692	-13.168	82322.280256
45	-18849.312	-6247.649	-6.781	42365.307869
213	-18846.427	-6238.966	3.204	-19989.647064
2K16	-18846.108	-6239.010	4.771	-29766.316710
68	-18841.656	-6239.877	4.111	-25652.134347
67	-18841.997	-6240.692	2.703	-18888.590476
53	-18838.953	-6241.965	3.648	-22770.688320
52	-18838.349	-6240.521	1.390	-8674.324190
			倍面積	210.034447
			面積	105.0172235
			地積	105.01 m ²

地番	⑧ 1325-11			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
52	-18838.349	-6240.521	-0.463	2889.361223
53	-18838.953	-6241.965	-3.648	22770.688320
67	-18841.997	-6240.692	-2.703	15888.590476
68	-18841.656	-6239.877	3.507	-21883.245639
2K17	-18838.490	-6240.494	3.307	-20637.313658
			倍面積	8.077722
			面積	4.0388610
			地積	4.03 m ²

合 計 870.7591325 m²

作成者

申請人

縮尺 1/

平成30年1月9日作成

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年6月28日

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和8年7月7日 さいたま地方事務局川口出張所

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M21879

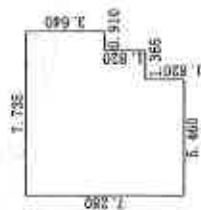
各階平面図

建物図面図

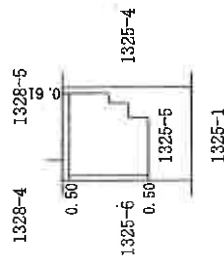
家屋番号 1325番5

建物の所在 川口市大字東本郷字小原1325番地5

1 階



2 階



作成者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

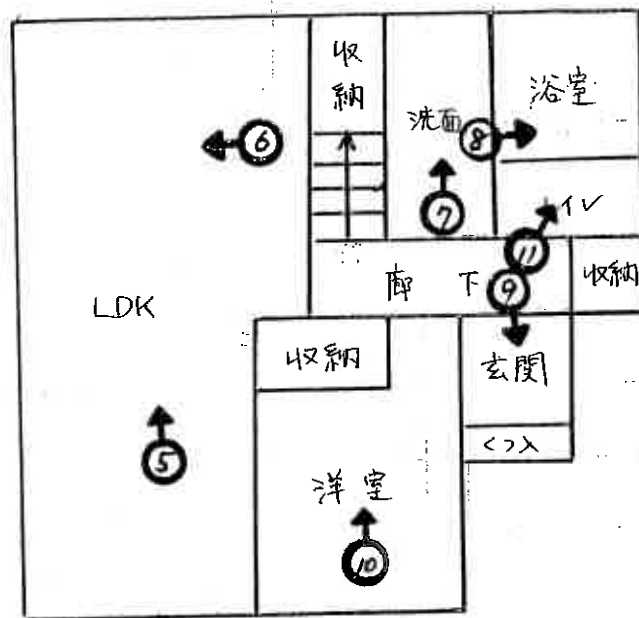
1 / 500

A3判をA4判に縮小

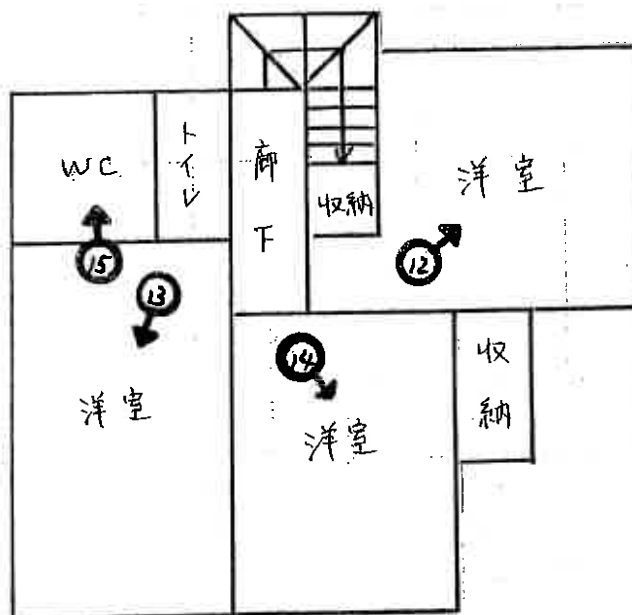
建物見取図

(写真撮影位置、○→)

1階



2階





物件4

①



物件1付近

②



物件2付近

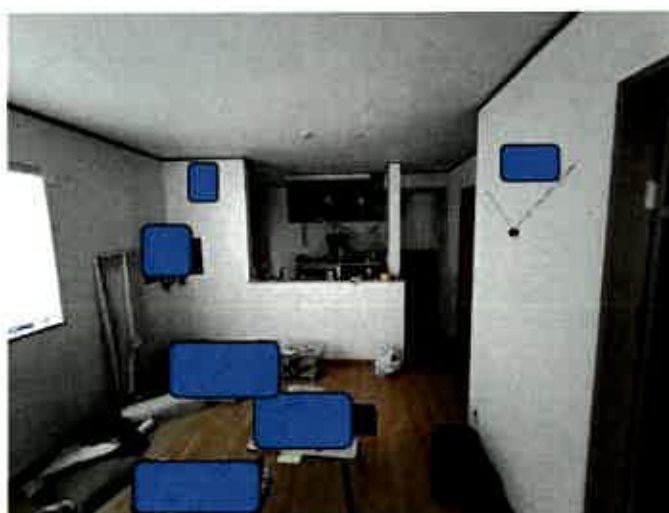
③

(// 枚目)



物件3付近

④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦

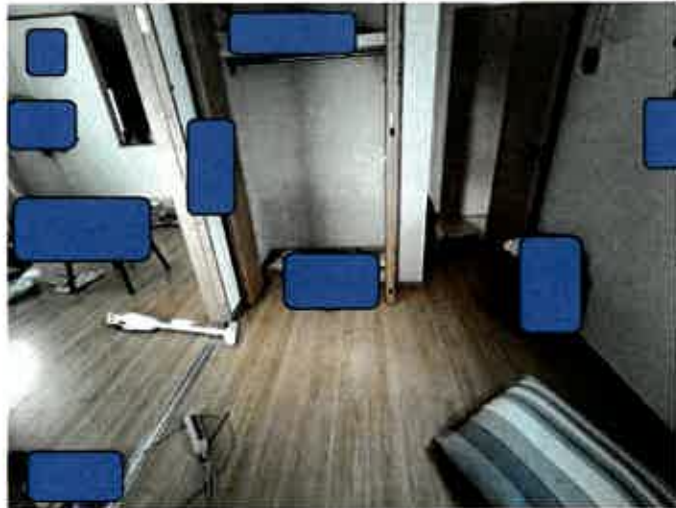


⑧



⑨

(13 枚目)



⑩



⑪

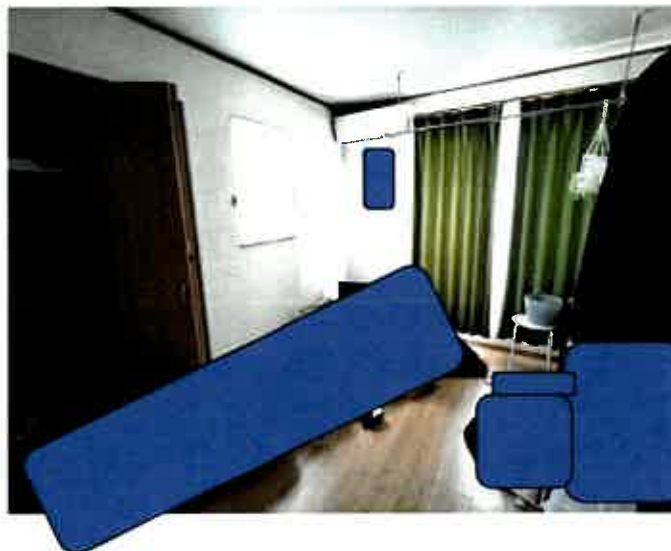


⑫

(14 枚目)



⑬



⑭



⑮

(15 枚目)



①⑥

物件4

令和 8 年（ケ）第 182 号
令和 8 年 8 月 30 日 現地調査
令和 8 年 9 月 15 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 | 1 3 2 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5. 0 3 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 川口市大字東本郷字小原 |
| | 地 番 | 1 3 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 2 1 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 7 分の 1 |
| 3 | 所 在 | 川口市大字東本郷字小原 |
| | 地 番 | 1 3 2 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4. 0 3 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 1 4 分の 1 |
| 4 | 所 在 | 川口市大字東本郷字小原 1 3 2 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 4 5. 7 5 平方メートル |



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金17,431,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,050,000円
物件2（土地）	金1,000円
物件3（土地）	金80,000円
物件4（建物）	金13,300,000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	
物件 番号	特 記 事 項		
	物件4建物の屋根には後付けで所有者が設置した太陽光発電パネルが存する。同パネルの所有権（留保の有無）については不明であるため、本件では保守的に物件4建物は同パネルを含まないものとして評価を行った。		

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	ＪＲ京浜東北線「川口」駅の北東方約5,240m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	やや入り組んだ街路に一般住宅が多く見られる地域である	
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 高さ制限22m以下（景観計画）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	105.03㎡ （物件1） ほぼ長方形 （物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	南約6m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4）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	物件2土地は上記私道（建築基準法第42条1項2号）として利用されている。 物件3土地はゴミ集積場として利用されている。 本件土地の付近上空を高圧線が通っている。 周知の埋蔵文化財包蔵地内であるが、本件土地は試掘調査済みである。 上下水道管は共有の私設管である。 所有者によれば、物件1土地の西側隣地の住人が運転する乗用車が駐車する際に物件1土地の南西端付近にたびたび乗り上げるとのことである。	

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）：平成30年3月22日新築 経 過 年 数：約8年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィングぶき 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：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
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	本件建物の屋根に太陽光発電パネルが設置されている。所有者によれば、本件建物を購入した後に後付けで設置し、現在も残債が残っているとのことである。所有権が留保されているか否かについては判らないとのことである。本件では、本件建物に同パネルを含めないものとして評価を行った。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	130,000	1.06	105.03	1.00	14,470,000

※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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 141,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/105 & \div & 130,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境条件が優る。

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等を考慮した。

② 物件2・3（土地）

物件2・3は私道敷及び雑種地であるので、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
2	130,000	0.05	121	1 / 7	110,000
3	130,000	0.05	4.03	1 / 14	2,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	160,000	96.26	0.67	10,320,000

ウ 現価率：

経過年数約8年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場・前記特記事項性等も考慮)0%

(計算式) $16 / (8 + 16) \times (1 - 0)$

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	14,470,000	0.60	法定地上権	8,680,000

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
1	14,470,000	-8,680,000		1.0	0.7	4,050,000
4	10,320,000	+8,680,000	1.0	1.0	0.7	13,300,000
2	110,000			1.0	0.7	80,000
3	2,000			1.0	0.7	1,000
一括価格（合計）						17,431,000

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：JR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

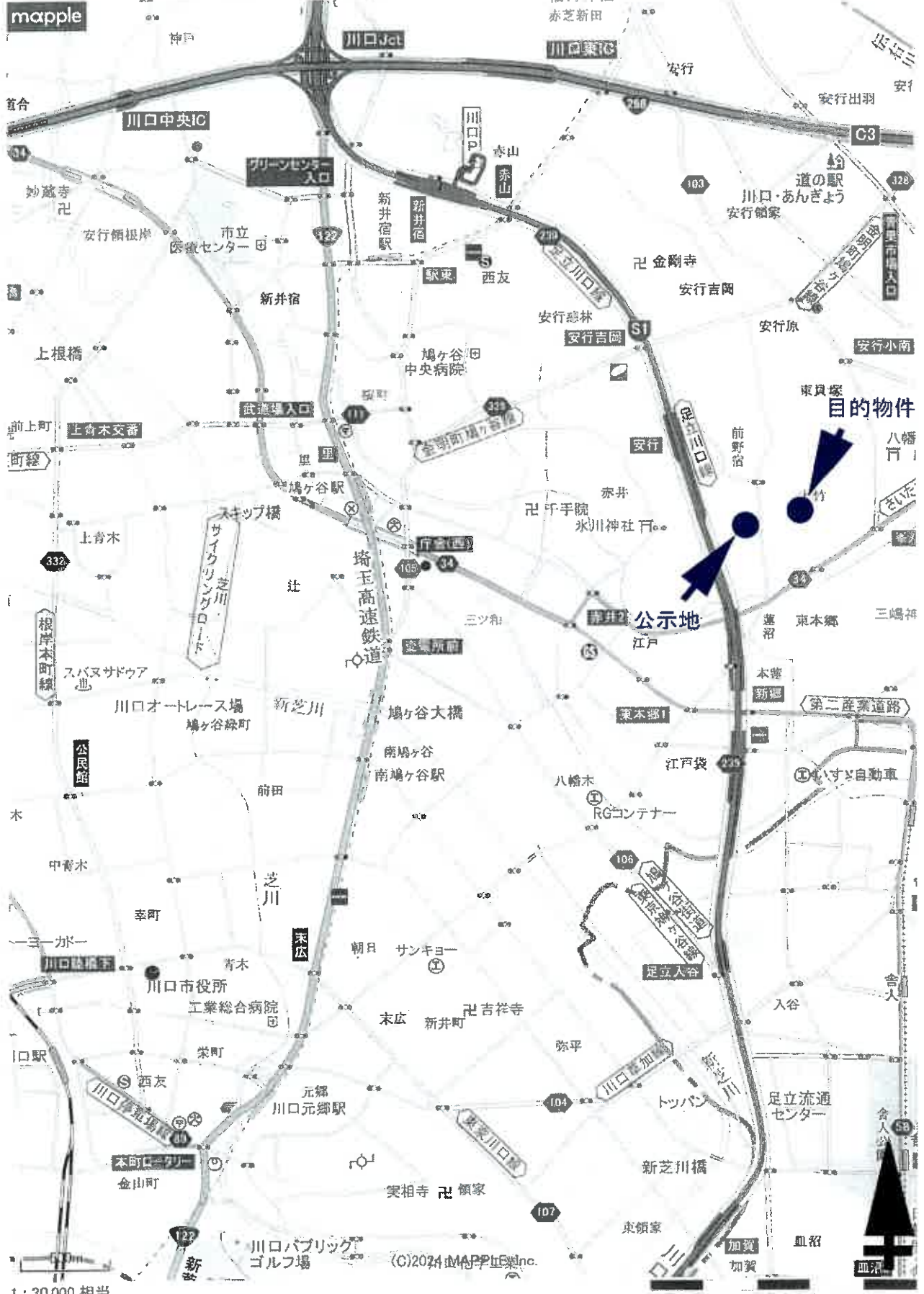
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

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

埼玉県川口市三ツ和2丁目 付近



目的物件

公示地

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34秒 北緯 35度49分24秒

スーパーマッフルデジタル27
株式会社マッフル

イ 1317-13 ハ 1317-16 ホ 1317-21 ト 1326-16 ヌ 1317-28
ロ 1317-14 ニ 1317-20 ヘ 1323-13 チ 1326-18 ャ 1325-11



(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	川口市大字東本郷字小原				地 番	1325番5				
出力縮尺	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7月7日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M21877

登記官

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成30年1月15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。
令和8年7月7日 さいたま地方裁判所川口出張所

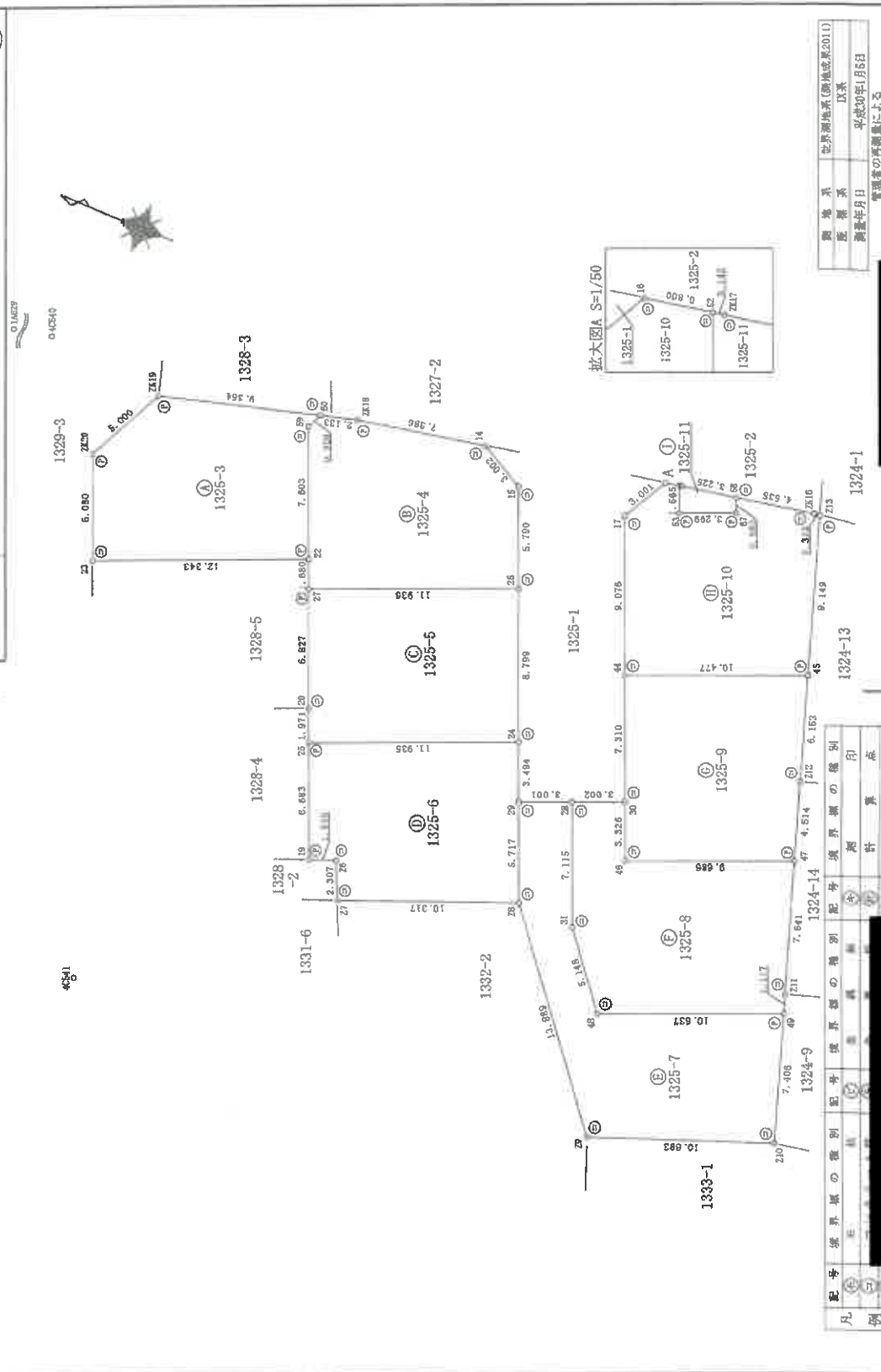
登記官

地積測量図

地番 1325-3 ~ -11

土地の所在 川口市大字東本郷字小原

1/3



作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年1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。
令和8年7月7日 さいたま地方支務局川口出張所

登記官

地図整理番号：W21878 (2/3)

A3をA4に縮小

地 積 測 量 図

番 1325-3 ~ -11

土地の所在 川口市大字東本郷字小原

2
3

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	積 算
1A629	-18780.414	-6250.464	街区多角点(端点)
4C540	-18802.006	-6246.202	街区補点
4C541	-18817.311	-6279.614	街区補点

座 標 求 積 表

地 番	A 1325-3	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
22		-18820.524	-6252.465	-8.453	52852.086645
59		-18817.590	-6245.450	2.529	-15794.743050
60		-18817.995	-6244.617	8.619	-63522.353923
ZK19		-18808.971	-6247.118	11.204	-66992.710072
ZK20		-18806.791	-6251.618	-0.166	1037.768588
23		-18809.137	-6257.228	-13.733	85930.512124
			倍面積		210.560312
			面積		105.2801560
			地 積		105.28 m ²

地 番	B 1325-4	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
26		-18832.184	-6249.410	-8.778	54867.309980
15		-18829.950	-6244.068	4.880	-39471.051810
14		-18827.304	-6242.649	9.899	-81795.982451
ZK18		-18820.051	-6244.047	9.309	-58125.833523
60		-18817.995	-6244.617	2.461	-15368.002437
59		-18817.590	-6245.450	-2.529	15794.743050
22		-18820.524	-6252.465	-3.582	22396.326630
27		-18821.172	-6254.016	-11.650	72921.626590
			倍面積		209.349969
			面積		104.6749845
			地 積		104.67 m ²

地 番	C 1325-5	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
24		-18835.579	-6257.528	-7.616	47657.333248
26		-18832.184	-6249.410	14.407	-90035.249870
27		-18821.172	-6254.016	8.377	-52389.892032
20		-18823.807	-6260.315	-3.396	21280.029740
25		-18824.563	-6262.134	-11.772	73717.841448
			倍面積		210.062534
			面積		105.0312570
			地 積		105.03 m ²

地 番	D 1325-6	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
28		-18839.134	-6266.027	-7.382	46255.811314
29		-18836.928	-6260.752	3.556	-22256.973360
24		-18835.579	-6257.528	12.360	-77343.046080
25		-18824.563	-6262.134	8.432	-62802.313888
19		-18827.147	-6268.300	-4.028	26248.712400
26		-18828.596	-6267.734	-2.399	15036.293866
27		-18829.546	-6269.837	-10.538	66071.542306
			倍面積		210.026558
			面積		105.0132790
			地 積		105.01 m ²

地 番	E 1325-7	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
29		-18836.928	-6260.752	0.563	-3524.803376
28		-18839.134	-6266.027	-10.883	68193.171841
29		-18847.811	-6276.873	-18.682	117264.541386
210		-18857.815	-6273.099	-7.661	48058.211439
49		-18855.472	-6256.073	12.167	-76176.649461
48		-18845.659	-6270.178	13.029	-81694.149162
31		-18842.443	-6265.158	5.962	-37358.833966
28		-18839.697	-6269.594	5.515	-34521.660910
			倍面積		239.827761
			面積		119.9138805
			地 積		119.91 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

平成30年1月9日(土)

登記年月日：平成30年1月15日

これは図面に記載されている内容を証明した地籍簿面である。
令和8年7月7日 さいたま地方広務局川口出張所

登記官

地 番 1325-3 ~ -11 地 積 測 量 図

土地の所在 川口市大字東本郷字小原

2
3

地 番	F 1325-8			
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
28	-18839.697	-6259.594	0.024	-150.290256
31	-18842.443	-6266.158	-5.962	37358.833966
48	-18845.659	-6270.178	-13.029	81694.149162
49	-18855.472	-6266.073	-9.459	59270.794507
211	-18855.118	-6265.013	2.784	-17441.796192
47	-18852.688	-6257.768	11.367	-71132.048556
46	-18843.751	-6261.505	10.221	-63998.842505
30	-18842.467	-6258.436	4.054	-25371.699544
			倍 面 積	229.150212
			地 積	114.5751060
			地 積	114.57 m ²

地 番	G 1325-9			
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
44	-18839.646	-6251.692	6.845	-42792.831740
30	-18842.467	-6258.436	-4.165	25690.879780
46	-18843.751	-6261.505	-10.221	63998.842505
47	-18852.688	-6257.768	-7.502	46945.775535
212	-18851.253	-6253.488	3.376	-21111.775488
45	-18849.312	-6247.649	11.607	-72516.461943
			倍 面 積	214.428750
			面 積	107.2143750
			地 積	107.21 m ²

地 番	H 1325-10			
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
16	-18837.563	-6240.673	2.205	-13750.689965
17	-18836.144	-6243.318	-2.083	13004.531394
44	-18839.646	-6251.692	-13.168	82522.280266
45	-18849.312	-6247.649	-6.791	42365.307869
213	-18846.427	-6238.966	3.204	-19989.647064
2K16	-18846.108	-6239.010	4.771	-29768.316710
68	-18841.656	-6239.877	4.111	-25552.124347
67	-18841.997	-6240.692	2.703	-16868.590476
53	-18838.953	-6241.965	3.648	-22770.688320
52	-18838.349	-6240.521	1.390	-8674.324190
			倍 面 積	210.034447
			面 積	105.0172235
			地 積	105.01 m ²

地 番	I 1325-11			
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
52	-18838.349	-6240.521	-0.463	2889.361223
53	-18838.953	-6241.965	-3.648	22770.688320
67	-18841.997	-6240.692	-2.703	16868.590476
68	-18841.656	-6239.877	3.607	-21883.248339
2K17	-18838.490	-6240.494	3.307	-20637.313658
			倍 面 積	8.077722
			面 積	4.0388610
			地 積	4.03 m ²

合 計 870.7591325 m²

作成者

申請人

縮尺 1/

平成30年1月9日作成

地図整理番号：M21878

(3/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年6月28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。
令和8年7月7日 さいたま地方広務局川口出張所

登記官

地図整理番号：M21879

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面図

家屋番号 1325番5

建物の所在 川口市大字東本郷字小原1325番地5

1 階

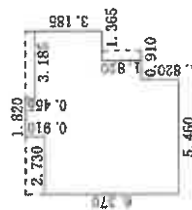


求積表

0.910 × 3.640	= 3.312400
1.365 × 5.460	= 7.452900
5.460 × 7.280	= 39.748800

合計 50.514100
床面積 50.51 m²

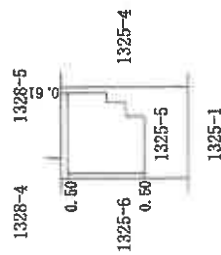
2 階



求積表

1.365 × 3.185	= 4.347525
0.910 × 5.005	= 4.554550
0.910 × 6.825	= 6.210750
1.820 × 7.280	= 13.249600
2.730 × 6.370	= 17.390100

合計 45.752525
床面積 45.75 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500