

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 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 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 目 録

1 所 在 川口市中青木五丁目 8 番地 2 1

家屋 番号 8 番 2 1 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨・木造瓦葺高床式平家建

床 面 積 53.42 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造瓦葺高床式 2 階建

床 面 積 1 階 約 58.38 平方メートル
2 階 約 43.16 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

本件建物のために、その敷地（地番8番21の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 川口市中青木五丁目 8 番地 2 1

家屋 番号 8 番 2 1 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨・木造瓦葺高床式平家建

床 面 積 53.42 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造瓦葺高床式 2 階建

床 面 積 1 階 約 58.38 平方メートル
2 階 約 43.16 平方メートル



令和8年(ヌ)第85号
令和8年7月13日受理
令和8年8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 川口市中青木五丁目 8 番地 2 1
家屋 番号 8 番 2 1 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造瓦葺高床式平家建
床 面 積 5 3 . 4 2 平方メートル



(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	埼玉県川口市中青木五丁目8番28号
建 物	物件1
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：鉄骨・木造瓦葺高床式2階建 ☒ 床面積：1階 約58.38平方メートル 2階 約43.16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（本件債務者）A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（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
その他の事項	1 室内の床や壁には全体的に経年劣化以上の破損や汚損がみられる。特に、キッチン・ダイニング付近にはペットを飼育していたと思料されるケージなどが存在し、その周辺には床の著しい汚れがみられる（写真④）。 2 2階が火元と思われる火災の跡が存在する。特に、洋室(2)及び洋室(3)の天井や柱が黒く焼け焦げており、損傷の際のものと思料される煤が床全面を覆っている状況である（写真⑥）。 3 建物見取図のとおり、入口から1階の玄関に行くために用いる階段の下に、目的建物と同建物に隣接する目的外土地上の目的外建物の壁に囲まれた収納スペースが存在する。 4 増築部分である2階の天井高は最大約1.8メートルである。
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成・令和 年 月 日
敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	「目的外土地の概況」のとおり
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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件1関係)		
所在地	埼玉県川口市中青木五丁目	
地番	8番21	
地目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地積	290.67平方メートル(☐ 全部 ☒ 約138.15平方メートル)	
所有者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B	
その他の事項	1 目的建物の床下空間には、目的外土地所有者B及びその同居の家族が所有する自動車(タイヤ数本を含む。)、バイク、自転車、スチール製の物置などが存在する(写真②)。 2 目的建物の床下空間と公道の間のスペースを、Bが近隣住人に貸し出しており、同人のものと思料される自動車が存在する(写真①)。 3 以前、目的外土地では給油所を営んでおり、地下にはオイルタンク(水で充填してある)が存在するとのことである。 4 目的外土地に接する地番27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)。	
■関係人(■B(目的外土地所有者)及びC(目的外土地所有者の子))の陳述		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権	
占有開始時期	平成6年1月31日頃	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 頃
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者B ☐ その他の者()
	借主	☒ 建物所有者A ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎月金 円	
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある	
その他	目的建物に係る敷地面積は、地番8-21の面積を目的建物と目的外建物の1階の床面積の面積比で按分して算出した。 占有開始時期はCの陳述によって認定した。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり Bの陳述によると、目的外土地の所有者であるBと目的建物の所有者Aとの間で、目的外土地の利用に関する契約は締結しておらず、Aは無償で目的外土地を利用しているとのことである。 よって、Aの占有権限は使用借権相当のものと思料する。	

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (目的外土地所有者)	1 Aは私の子供です。 2 目的外土地は私の所有です。同土地には、Aが所有する目的建物と私が所有する目的外建物の2棟が建っています。 3 目的建物が建築された当時、目的外土地は私の夫の所有でしたが、当時もこれまでも、同土地の利用についてAと取り決めたことはありませんし、利用料も受け取っていません。
■C (目的外土地所有者の子)	1 私とAはきょうだいの関係です。目的外建物にBと私の家族で同居しています。 2 目的建物には、目的建物を新築した平成6年1月31日からAとその子供と一緒に住んでいましたが、Aが施設に入所した令和4年12月頃から空き家の状態です。 3 平成20年頃、目的建物の2階部分を増築したと記憶しています。なお、増築部分はAが起こした火事で燃えてしまっています。 4 目的建物の室内では、Aが犬を複数匹飼っていました。 5 目的建物が建築された際に、目的外建物のベランダを利用して、目的建物との間に床、天井、壁を作り、各建物を相互に行き来できる状態にしたものと記憶しています。 現在、目的外建物から目的建物に行くことはないため、特に各建物がつながっている必要性はありません。 6 目的建物に「三幸商事」という看板が掲示されていますが、これは10年以上前に廃業したものです。 7 以前、目的外土地では給油所を営んでおり、地下には中を水で充填した状態のオイルタンクが埋設されています。 8 Aが目的建物を建築するにあたり、目的外土地の利用範囲の取り決めはしていないと思います。 そのため、目的建物の床下空間には私たちが所有する自動車(タイヤ数本を含む)、バイク、自転車、スチール製の物置などを置いています。 9 目的建物の床下空間と公道の間のスペースを、近所の人に駐車場として貸し出しています。 10 水道管が目的建物と目的外建物に分岐しており、目的建物につながる水道管は廃止しているため、目的建物で水道を使用する際は水道管を引き直さないといけない状態です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的建物の状況は、公図、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 債務者Aは不在のため、立会人を立ち会わせて立入り調査を実施した。
目的建物の玄関前にAの表札などは存在しないが、玄関前に通じる階段の上り口の横にある柱にAの氏の表記があった。
また、目的建物の居室内にはAの氏名が記載された郵便物等やA以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は見当たらなかったものの、関係人の陳述と現場の状況には矛盾がないことから、関係人の陳述どおり、目的建物の占有関係については2枚目のとおり認めた。
- 3 なお、現場は、関係人の陳述のとおり、目的建物の階段を上った1階玄関前の部分と目的外建物の2階のベランダの部分が壁、天井で覆われることによって一体となっており、床の部分においても各建物が繋がっている状況である（写真③）。
この点、関係人の陳述によると、現在では、目的外建物と目的建物を往来するために上記連結部分を利用する必要性はないとのことであり、現場の状況も各建物はそれぞれの玄関等から出入りすることが可能な状態であることから、各建物は構造上及び利用上の独立性を有するものと思料する。

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

(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13日(木) 14:10-14:30	執務室	債務者Aに対して差押物件の占有に関する照会書送付 (回答なし)
令和8年7月13日(木) 14:30-14:40	執務室	川口市理財部固定資産税課に間取図 交付依頼書送付
令和8年7月13日(木) 15:00-15:20	執務室	登記情報提供サービスを利用し、法人、隣接地及び目的外建物の登記情報を取得(法人は該当なし)
令和8年7月14日(金) 9:30-10:00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函、目的外土地所有者B及びその子Cに口頭聴取
令和8年7月30日(木) 14:20-14:50	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)

(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7月30日
目的物件は不在であったため、立会人を立ち合わせ、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)

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)

0188290

圖面階各

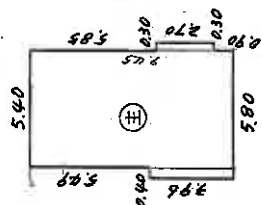
8番21の2

面圖

面図 H6.6.3

川口市中青木5丁目8番地 21

建物の所在

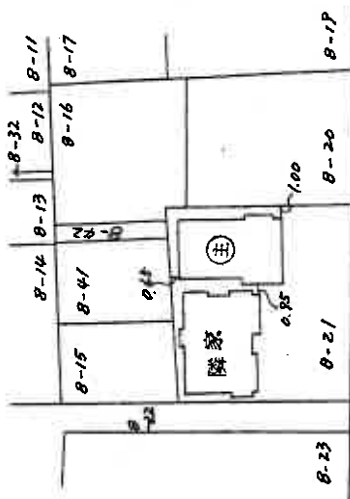


床面積計算表

$$\begin{array}{r} 3.96 \times 0.40 = 1.5840 \\ 9.45 \times 5.40 = 51.0300 \\ \hline 2.70 \times 0.30 = 0.8100 \\ \hline 53.4240 \end{array}$$

53.42 m²

縮小コピーにつき縮尺相違



道 路 27

作者製

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請母

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

年5月18日作製)

(埼玉土地家屋調査士会紙)

縮小コピーにつき縮尺相違



(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 中青木 5丁目
B 中青木 5丁目

請求部	所在	川口市中青木五丁目				地番	8番21			
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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和8年6月1日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M97378

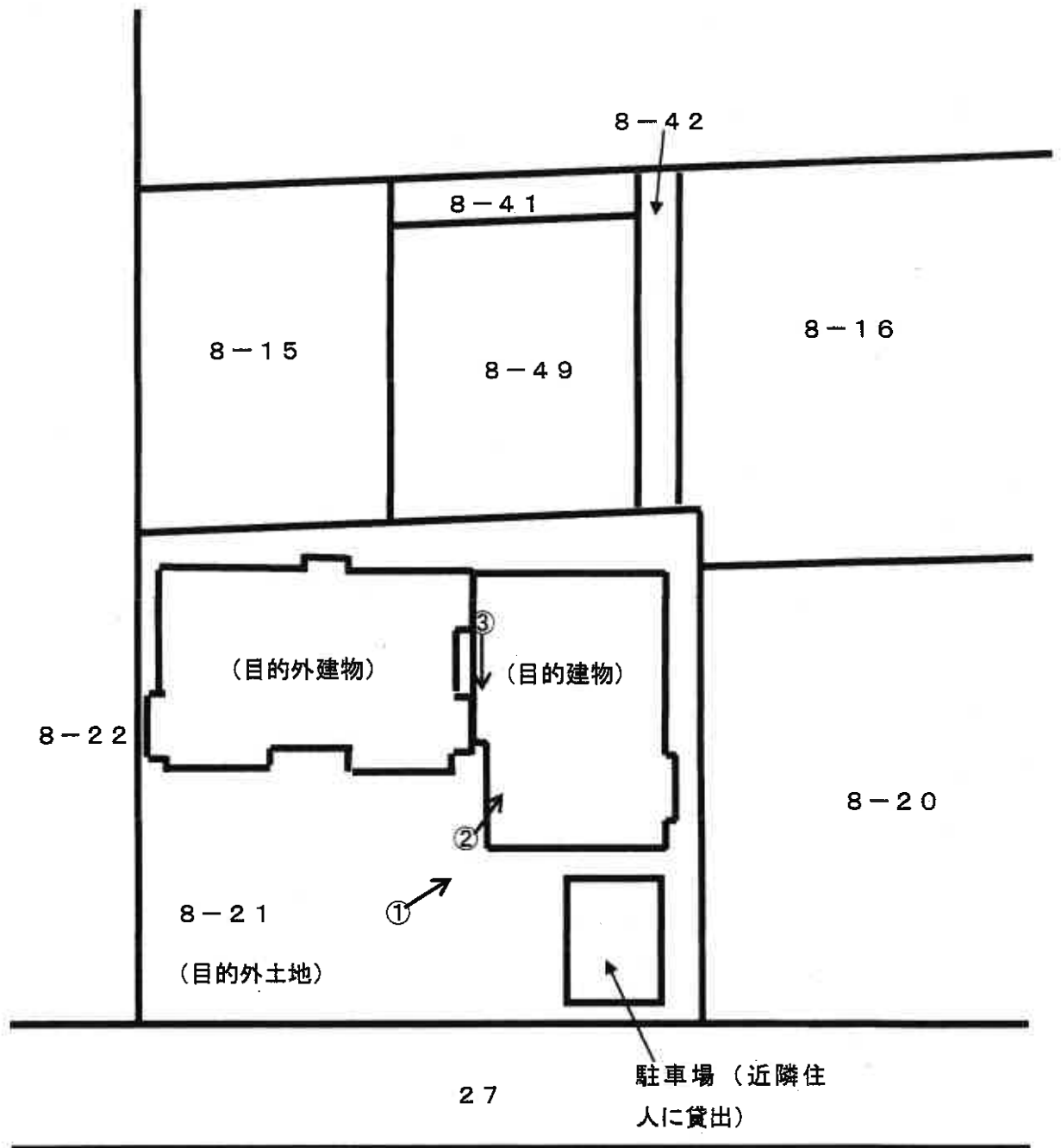
登記官

(1/1)

(8枚目)

土地建物位置関係図

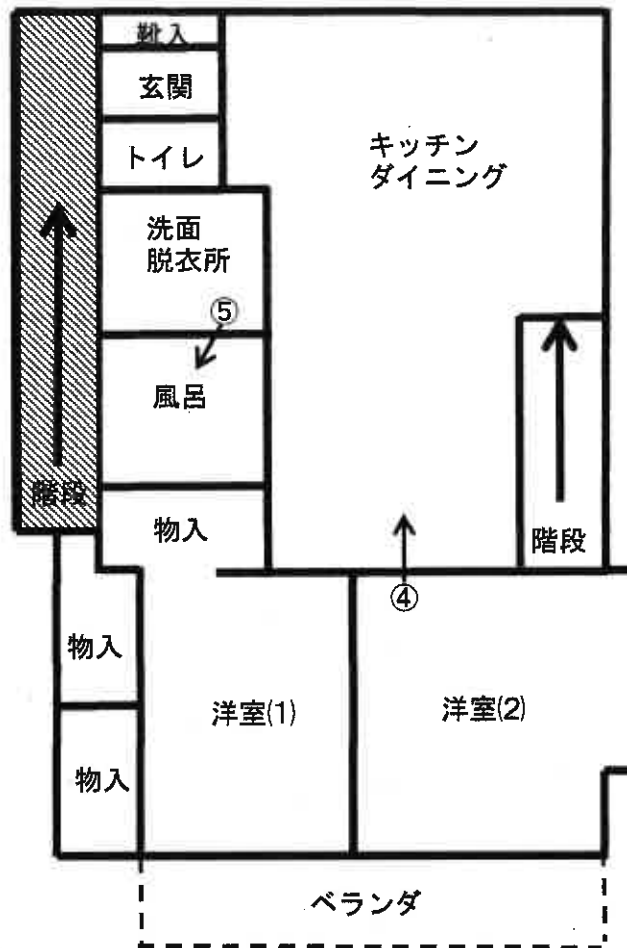
(写真撮影位置 ○→)



建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

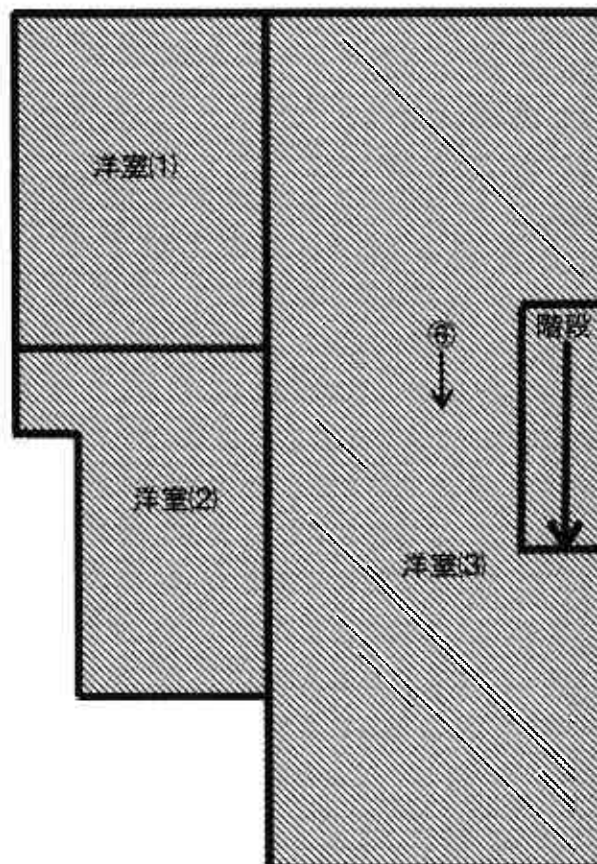
(1階)



...増築部分



(2階)



(10枚目)

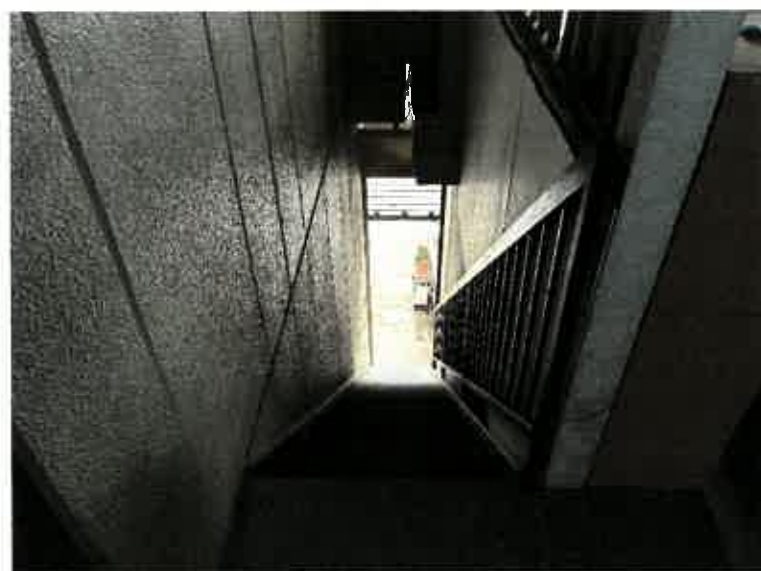
①



②



③



④



⑤



⑥



令和 8 年（ 又 ） 第 85 号
令和 8 年 7 月 30 日 現地調査
令和 8 年 8 月 4 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 清 岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市中青木五丁目 8 番地 2 1
- 家屋 番号 8 番 2 1 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨・木造瓦葺高床式平家建
- 床 面 積 5 3 . 4 2 平方メートル



第 1 評価額

評 価 額	
物件 1（建物）	金 3,580,000円

物件 1 の価格は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	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	構造：鉄骨・木造高床式2階建 床面積 1階 約58.38㎡ 2階 約43.16㎡
物件 番号	特 記 事 項		
1	本件は、土地占有権原が使用借権である建物の中の売却である。また、1階に約4.96㎡の増築、2階に約43.16㎡の増築がある。		

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 目的外土地(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R京浜東北線「西川口」駅東方1,250m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第2種住居地域	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	指定なし	
	その他の規制	高さ制限 22m以下(景観計画)。景観計画区域、区画整理事業 済み、首都圏整備法の既成市街地、宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	地 積	290.67㎡(登記数量)	
	形 状	長方形	
	地 勢	自然堤防 ほぼ平坦	
	そ の 他	中間画地	
接面道路の状況	南約6.8m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況等	物件1（建物）の敷地である。		
供 給 処 理 施 設	水 道	あり	
	ガ ス	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	- 土地所有者Bと建物所有者Aとは親族であり、土地利用権原は、使用借権である。 【使用借権の概要】・土地利用の範囲の取決めはない。・貸主：土地所有者B、 借主：建物所有者A・占有権原：使用借権・占有開始時期：平成6年1月31日・ 契約期間：期間の定めなし・賃料の支払い、及び一時金の授受なし - 過去に灯油販売が営まれ、地下タンクが存在する。川口市消防局 予防課 危険物係 に確認したところ、廃業届が出され、地下タンクは、適法に水充填廃止の処理がな されている。 - 土地所有者Aが目的建物の南側の一部を近隣住民に駐車場として賃貸している。		

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成6年1月31日新築 増築年月日（所有者陳述）： 平成20年頃増築 経 過 年 数： 約32年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約3年
仕 様	構 造： 鉄骨・木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス、合板等 床： フローリング、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 約58.38㎡ ※増築約4.96㎡ 2階 約43.16㎡ ※増築約43.16㎡ 延 約101.54㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。（空家）
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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築基準法上は、建築計画概要書によると隣家家屋番号8番21の増築部分として当初用途「倉庫併用住宅」として建築された建物である。目的建物への出入りは、隣家の壁と目的建物の間に接して目的建物1階玄関に至る階段がある。1階玄関前の空間と隣家目的外建物のベランダは、屋根、壁があり、繋がっているが、出入り口がそれぞれにあり、機能的には独立している。 ・ 高床式2階建で1階部分床下空間は、3面壁がなく目的外土地所有者B及びその親族の自動車、バイク、物置等が置かれている。 ・ 2階が火元と思われる火災があり、洋室（2）及び洋室（3）の柱や天井が焼け焦げ、煤が床全面を覆っている。 ・ 全体に通常の経年劣化以上の破損、損傷がある。ペットの複数飼育があり、特にキッチン、ダイニング付近は床の汚れが著しい。 ・ 上水道は、目的建物専用の引き込みではなく土地所有者の所有する目的外建物への引き込みから分岐して利用していたが、土地所有者Bが供給を止めており（C陳述による）、単独で引き込みなおす必要がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地(宅地)

目的外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
目的外 土地	299,000	0.848	290.67	0.90	66,330,000

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(以下同じ)。

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地価格(川口-45)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 364,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.7}{100} & \times & \frac{100}{106} & \times & \frac{100}{118} & \div & 299,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示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。 ・方位 +6.0

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:99} \quad \text{交通・接近条件:101} \quad \text{環境条件:115} \quad \text{行政的条件:103} \quad \text{その他条件:100} \\ 0.99 \times 1.01 \times 1.15 \times 1.03 \times 1.00 \div 1.18 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+6.0% ・規模-20.0%

$$1.060 \times 0.800 = 0.848$$

エ. 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件1(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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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
1	212,000	101.54	0.043	930,000

イ. 現況延床面積：概測数量

ウ. 現価率

経過年数：約32年

経済的残存耐用年数：約3年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：50% 火災を考慮

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3年}}{(\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数 3年})} \times (1 - 0.5) \div 0.043$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、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) ウ (ア×イ)
目的外土地	66,330,000	0.20	使用借権	13,270,000

i. 土地利用権等配分比の査定

目的外土地には、物件1と目的外建物があるので建築面積比率により土地利用権の物件1への配分比を査定する。

物件番号	建築面積 (㎡) エ	建築面積比 オ	物件1の 土地利用権等価格(円) カ (ウ×オ)
1	58.38	0.48	6,369,600
目的外建物	64.45	0.52	---
合計	122.83	1.00	---

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	930,000	+ 6,369,600	1.0	0.70	0.70	3,580,000

ウ. 占有減価修正：なし

エ. 市場性修正：建物のみの売却であることを考慮。

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

標準地番号	号：川口-45
所在地	在：埼玉県川口市西青木3丁目15番37 「西青木3-15-35」
価格	格：364,000円/㎡
位置	置：JR京浜東北線「西川口」駅約1100m(道路距離)
価格時点	点：令和8年1月1日
地積	積：198㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路	路：南6.0m市道
用途指定等	等：第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：一般住宅の中に医院等が見られる住宅地域

第7 附属資料

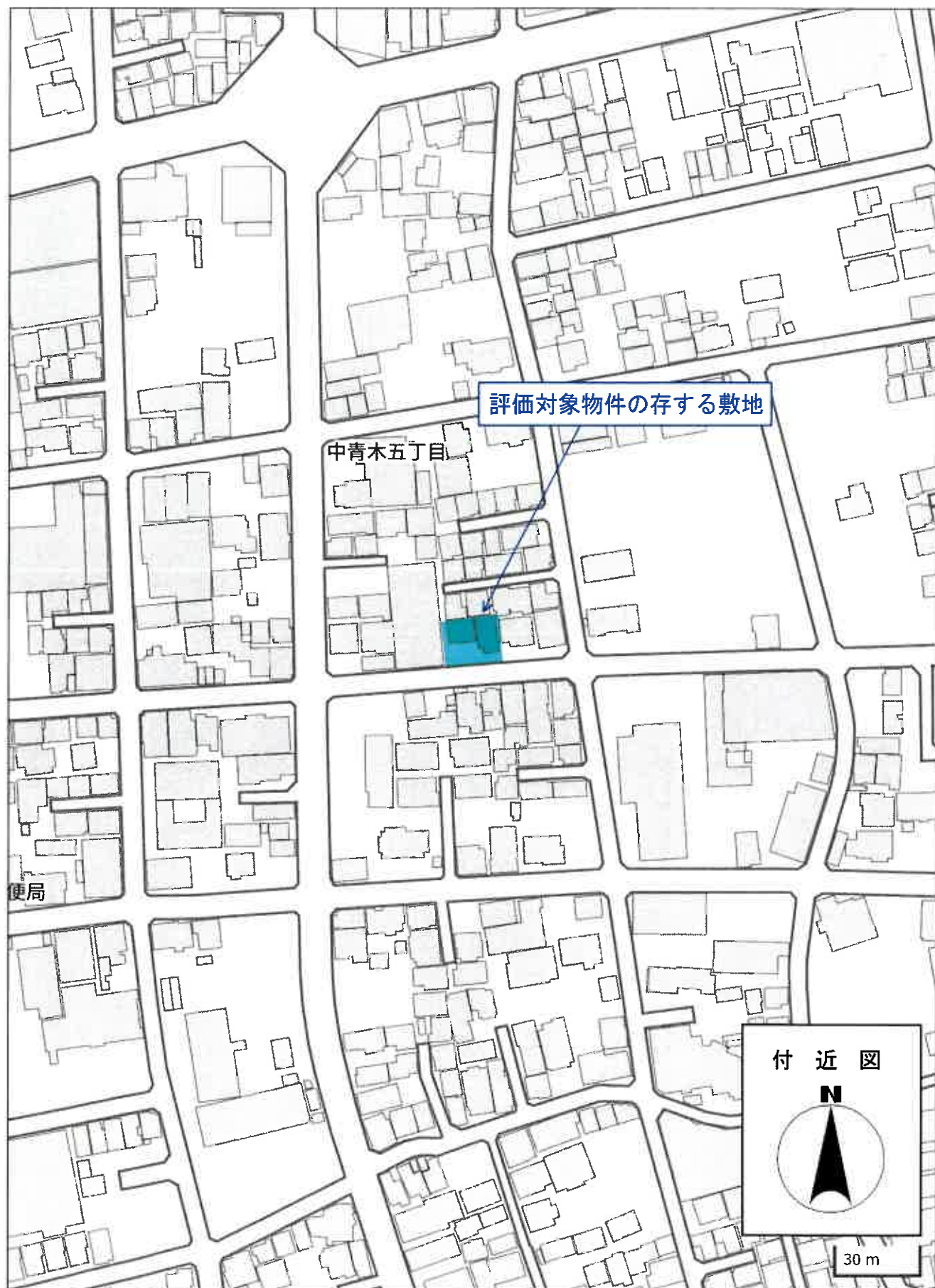
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 土地建物位置関係図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

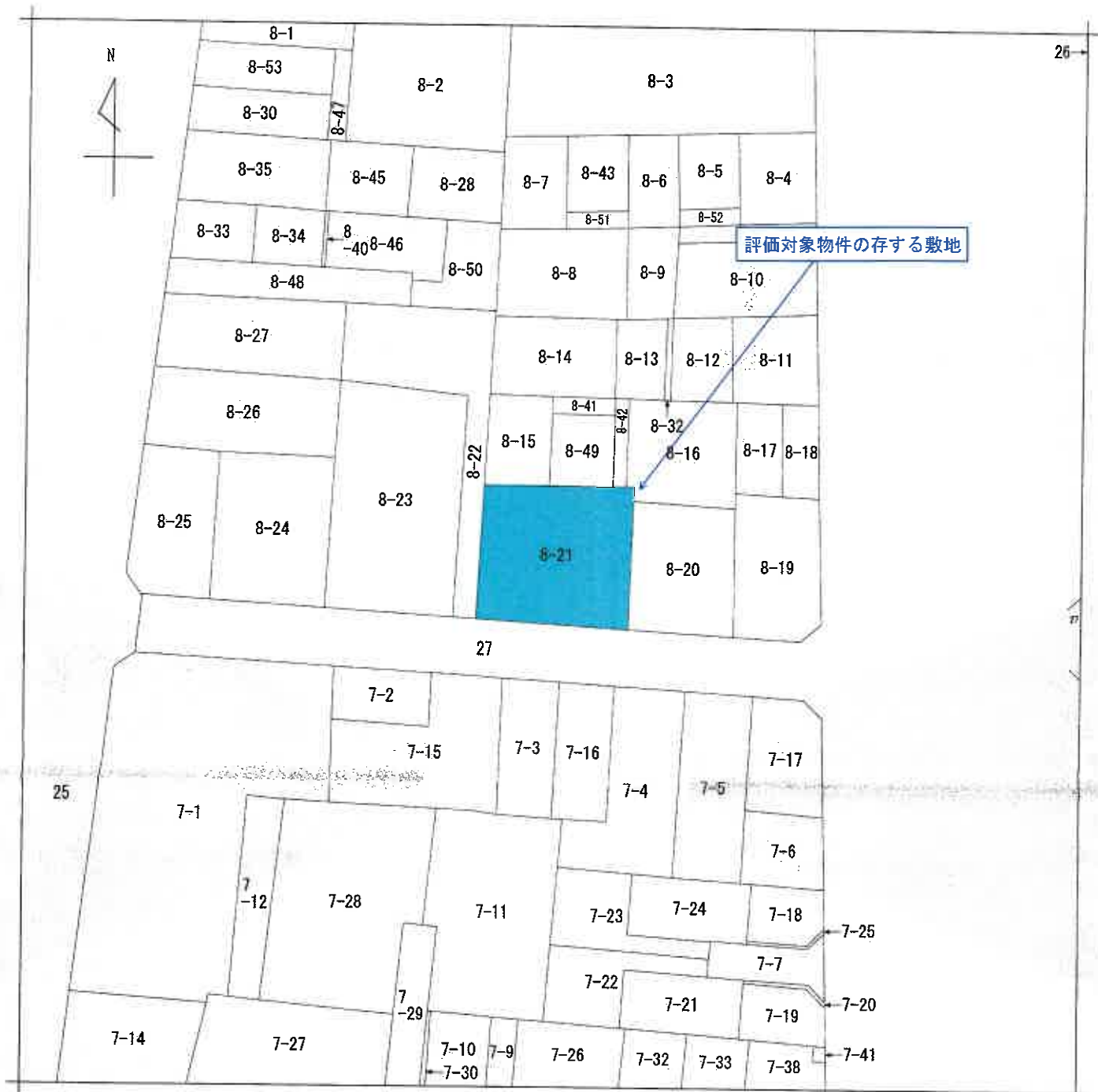
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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	中青木 5丁目	
	A	中青木5丁目
	B	中青木5丁目

請 求 部 分	所 在	川口市中青木五丁目				地 番	8番21			
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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和8年6月1日

さいたま地方務局

地図整理番号: M97378

登記官



0188290

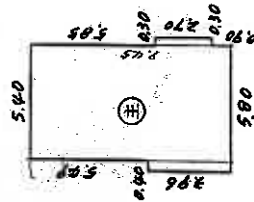
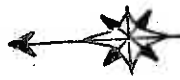
各階平面

建各階平面圖 H6.6.3

8番2102

家屋番号

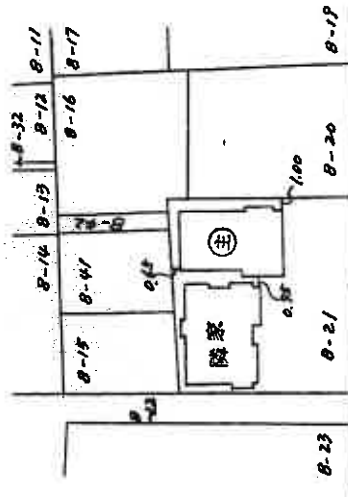
川口市中青木5丁目8番地21



床面積計算表

$$\begin{array}{r} 3.96 \times 0.40 = 1.5840 \\ 9.45 \times 5.40 = 51.0300 \\ \hline 2.70 \times 0.30 = 0.8100 \\ \hline 53.4240 \end{array}$$

53.42⁷⁰⁷²



27 賈 賈

作者

年5月18日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
讀
申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地区画整理公社)

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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和8年6月1日

さいたま地方方法務局

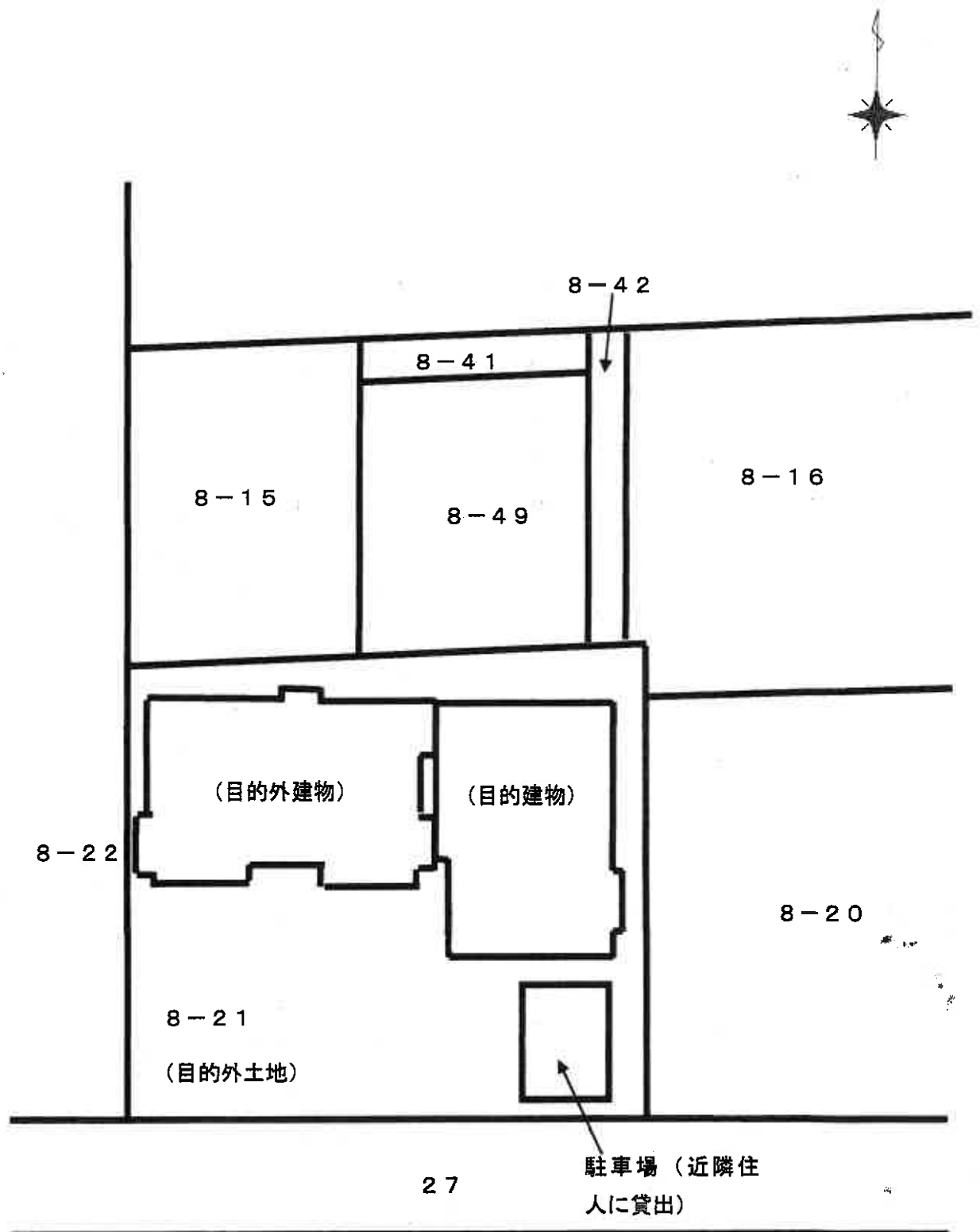
製品名

地圖整理番号：M97379

70%縮小コピー (原本サイズA3)

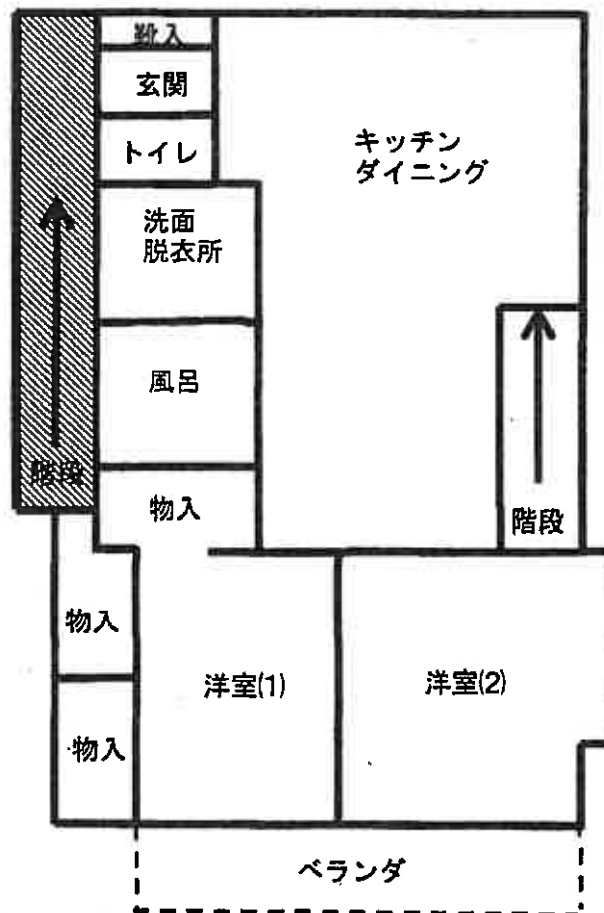
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



建 物 見 取 図

(1階)



…増築部分



(2階)

