令和　８年（ケ）第　　１０５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１月１０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	3,480,000 2,784,000	一括	696,000	82,354	0
1	1,420,000				
2	120,000				
3	1,940,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

1　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

　　地　　番　　７７１番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６２．０４平方メートル

　　共　有　者　　Ａ　持分２分の１
　　共　有　者　　Ｂ　持分４分の１
　　共　有　者　　Ｃ　持分４分の１

2　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

　　地　　番　　７７１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２．９０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共　有　者　　Ａ　持分４分の１
　　共　有　者　　Ｂ　持分８分の１
　　共　有　者　　Ｃ　持分８分の１

3　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎　７７１番地１２

　　家屋　番号　　７７１番１２

　　種　　類　　工場　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３９．７４平方メートル
　　　　２階　　４０．７４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

（現況）

種　　類　　工場　居宅　事務所

構　　造　　鉄骨・木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　約９９．３６平方メートル
２階　約１２３．５２平方メートル
３階　約５５．１１平方メートル

共　有　者　　Ａ　持分２分の１
共　有　者　　Ｂ　持分４分の１
共　有　者　　Ｃ　持分４分の１

令和　８年（ケ）第　　１０５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１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１～３】

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３】

賃借権

範　囲　　全部（１階工場部分及び３階部分を除く）
賃借人　　D
期　限　　定めなし
賃　料　　月額８０，０００円（令和２年９月分以降の支払は不明）
賃料前払　なし
敷　金　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

【物件番号２】

・１階工場部分を株式会社桜&蘭が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
・２階和室（東側一室（増築部分））を株式会社埼玉介護システムズが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
・３階部分をＥが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号２】

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。

【物件番号３】

占有者Dが改装費を支出した旨主張している。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

　　地　　番　　７７１番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６２．０４平方メートル

　　共　有　者　　Ａ　持分２分の１
　　共　有　者　　Ｂ　持分４分の１
　　共　有　者　　Ｃ　持分４分の１

２　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

　　地　　番　　７７１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２．９０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共　有　者　　Ａ　持分４分の１
　　共　有　者　　Ｂ　持分８分の１
　　共　有　者　　Ｃ　持分８分の１

３　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎　７７１番地１２

　　家屋　番号　　７７１番１２

　　種　　類　　工場　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３９．７４平方メートル
　　２階　　４０．７４平方メートル

　　（現況）

令和　8年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

種　　類　　工場　居宅　事務所

構　　造　　鉄骨・木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　約９９．３６平方メートル
２階　約１２３．５２平方メートル
３階　約５５．１１平方メートル

共　有　者　　Ａ　持分２分の１
共　有　者　　Ｂ　持分４分の１
共　有　者　　Ｃ　持分４分の１

令和８年(ケ)第１０５号
令和８年７月２３日受理
令和８年９月７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

令和　８年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

地　　番　　７７１番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　１６２．０４平方メートル

共有者　A　　持分２分の１
共有者　B　　持分４分の１
共有者　C　　持分４分の１

２　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

地　　番　　７７１番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　８２．９０平方メートル

共有者　A　　持分４分の１
共有者　B　　持分８分の１
共有者　C　　持分８分の１

３　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎　７７１番地１２

家屋　番号　　７７１番１２

種　　類　　工場　居宅

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　３９．７４平方メートル
２階　　４０．７４平方メートル

共有者　A　　持分２分の１
共有者　B　　持分４分の１
共有者　C　　持分４分の１

（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１）　■公衆用道路（物件２）　□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ＡＢＣ　　□その他の者 土地所有者らが目的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	物件１の土地に植栽された樹木が隣接地（地番776）に越境している。
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：工場　居宅　事務所 ■構　造：鉄骨・木造スレート葺３階建 ■床面積：１階　約９９．３６平方メートル ２階　約１２３．５２平方メートル ３階　約５５．１１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　　■その他の者 上記の者ＤＥが本建物を　居宅　として使用している。 上記の者株式会社桜＆蘭が本建物を　工場　として使用している。 上記の者株式会社埼玉介護システムズが本建物を　事務所　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　目的建物の工場部分には、株式会社桜＆蘭所有の金属加工等の用途の機械が９台設置されている。 ２　目的建物内で猫が１６匹飼育されており、居室内に猫のものと思料される抜け毛の残存や付着がある状況である。 ３　目的建物の居室内の壁や床には、築年数相応の経年劣化による痛みや汚れがみられる。特に、工場部分には著しい汚れがみられる。 ４　目的建物１階の複数箇所（工場、南側洋室、工場玄関付近のピロティ）から雨漏りが生じている。
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

占有者及び占有権原（物件３関係）			
占有範囲		■全部（１階工場部分及び３階部分を除く）	■３階部分
占有者		■D □	■E □
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■占有者D） ■文書（■建物所有者ＡＢＣ及び占有者Ｄからの差押物件の占有状況に関する回答書及び添付資料）	■陳述（■占有者D） ■文書（■建物所有者ＡＢＣ及び占有者Ｄからの差押物件の占有状況に関する回答書及び添付資料）
占有権原		■賃借	■無権原
占有開始時期		平成２０年７月頃	令和８年７月頃
最初の契約等	契約日	平成２０年７月１日	
	期間	期限の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	平成・令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで 年間	平成・令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで 年間
契約等当事者	貸主	■所有者ＡＢＣ □その他（　）	□所有者 □その他（　）
	借主	■占有者D □その他（　）	□占有者 □その他（　）
賃料・支払時期		毎月金８万円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　）□相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　）□相殺（　）
敷金・保証金		■ない □ある 金　円 〔 □敷金 □保証金	□ない □ある 金　円 〔 □敷金 □保証金
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		１　占有開始時期はＢＣＤ提出の回答書によって認定した。 ２　Ｄの元夫ＧはＤと内縁関係にあることから、独立した占有者ではなく、Ｄの占有補助者であると思料する。	占有開始時期はＤ提出の回答書によって認定した。
執行官の意見		■上記のとおり□下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
			関係人の陳述及び提示文書によると、占有者Ｅは占有者Ｄの承諾のもと、目的建物の占有を開始しているところ、建物所有者らは占有者Ｅの占有開始の事実自体をはっきりと認識していないことが伺われ、無権原での占有であると思料する。 なお、１階外階段付近の郵便ポストにはＥの氏名の表札が存在した。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件３関係）			
占有範囲		■１階工場部分	■２階和室部分（東側一室）
占有者		■株式会社桜＆蘭	■株式会社埼玉介護システムズ
占有状況		□敷地 □駐車場 ■工場 □居宅 □事務所 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■占有者D） ■文書（■建物所有者ＡＢＣ及び占有者Ｄからの差押物件の占有状況に関する回答書及び添付資料）	■陳述（■占有者D） ■文書（■建物所有者ＡＢＣ及び占有者Ｄからの差押物件の占有状況に関する回答書及び添付資料）
占有権原		■使用借	■無権原
占有開始時期		昭和３８年４月頃	令和８年７月頃
最初の契約等	契約日		
	期間		
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	平成・令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで 年間	平成・令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで 年間
契約等当事者	貸主	■所有者ＡＢＣ □その他 （　　）	□所有者 □その他（　　）
	借主	■占有者株式会社桜＆蘭 □その他（　　）	□占有者 □その他（　　）
賃料・支払時期		毎　　金　　円 （毎　限り　分払） □前払（　）□相殺（　）	毎　　金　　円 （毎　限り　分払） □前払（　）□相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある 金　　円 〔 □敷金 □保証金	□ない □ある 金　　円 〔 □敷金 □保証金
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		占有開始時期はＤ提出の回答書によって認定した。	占有開始時期はＤ提出の回答書によって認定した。
執行官の意見		■上記のとおり□下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり 関係人の陳述及び提示文書によると、占有者株式会社埼玉介護システムズは占有者Ｄ（同法人の代表者）の承諾のもと、目的建物の占有を開始しているところ、建物所有者らは占有者Ｅの占有開始の事実自体を認識していないことが伺われ、無権原での占有であると思料する。 なお、目的建物２階和室には同社のものと思われる事務用品が存在し、１階外階段付近の郵便ポストには同社法人名の表札が存在した。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■D（建物占有者）	1　目的建物１階に工場があり、株式会社桜＆蘭によって操業しています。同社は、私の父の代から操業を始めたもので、現在は私の元夫Gが代表者となっています。 2　前所有者のFは私の実弟であり、株式会社桜＆蘭の代表者をしていましたが、令和２年８月１２日に目的建物の３階に通じる階段の踊り場で自死し、遺体はすぐに発見されました。 3　私からみて、所有者のAは義理の妹であり、BとCは甥に当たります。 4　占有開始した平成２０年頃からFが亡くなるまで、家賃として毎月８万円をF（またはその妻A）に支払っていました。 　F死亡後は、家賃としてではなく、私が経営する会社からの給与として毎月８万円より多い金額をAに支払っていました。 5　Eは令和８年７月から目的建物の３階に住んでいます。私が許可して間借りをさせていますが、これから何らかの契約を締結する予定です。 6　Gとは形式的に離婚していますが、現在も同居しています。 7　私が代表者である株式会社埼玉介護システムズは、別の場所にあった事務所がなくなってしまったため、同社の必要書類及び事務用品などを増築部分の二階に移動して置いてあります。 8　目的建物の工場部分の一部とその上部の２階部分以外は増築されたものです。また、１階の洋室や２階のＬＤＫなど自分たちでリフォームした箇所があります。 　なお、目的建物の１階の複数箇所から雨漏りがあります。
■B（債務者兼所有者）	1　目的建物は叔母Dと父Fの実家であり、Dはいったん目的建物から別の場所に転居しましたが、平成２０年頃から再度住み始めました。私たち家族も、目的建物でDと同居していた期間があります。 2　私自身は、Dと目的建物の賃貸借契約はしていませんし、賃料も受け取っていません。 3　目的建物の工場部分に設置されている機械は、すべて株式会社桜＆蘭の所有で、私たち建物所有者の所有ではありません。 4　目的建物にEが住み始めたような話は聞きましたが、それ以上のことは何も知りません。 （令和８年８月３日電話聴取）

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、関係人の陳述のとお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。

3　占有者の占有権原については、以下のとおり認めた。

(1)　建物占有者Ｄについて

関係人の陳述及び提示文書によると、占有開始当初、目的建物の前所有者Ｆと占有者Ｄとの間では、書面は作成していないものの口頭等により、賃料月８万円で目的建物の賃貸借契約を行い、実際に賃料の支払いがなされていたことが伺われる。

また、所有者ＡＢＣは、現在、Ｄが無権原で目的建物の占有をしているものと認識している一方で、Ｆの死亡後、所有者らが積極的にＤに明け渡しを求めた事実は認められない。

以上を総合すると、目的建物の利用に関しては、占有開始当初はＦＤ間で口頭等での賃貸借契約があったもの推察され、その後、相続によって所有者らがＦの貸主の地位を承継したものと考えられる。

よって、現在においても、Ｄは占有権原を賃借権として目的建物を占有しているものと認定した。

なお、Ｆが令和２年８月１２日に死亡した後は、Ｄは　Ａ　に対して給与として金銭の支払いをし、目的建物の光熱費を負担しているなどの事情は見受けられるものの、所有者らに対して賃料としての金銭の支払いはしないまま、現在に至っていることが伺われる。

(2)　建物占有者株式会社桜＆蘭について

関係人の陳述、提示文書及び登記事項証明書（目的建物、法人）によると、占有者株式会社桜＆蘭（以下「桜＆蘭」という。）の前代表者Ｆと目的建物の前所有者Ｆは同一人物であり、目的建物の利用に関する取り決めを明確にしておらず、また、利用料の支払いもしていないものと推察される。

また、令和２年８月１２日相続を原因として目的建物の前所有者Ｆを所有者らが共同相続している。

以上を総合すると、遅くともＦが目的建物の所有者であった時点では、桜＆蘭との間で、目的建物の利用に関して黙示の使用貸借契約があったものと推察され、その後、相続によって所有者らがＦの貸主の地位を承継したと考えられる。

よって、現在においても、桜＆蘭は占有権原を使用借権として目的建物の工場部分を占有しているものと認定した。

なお、調査日時点で、桜＆蘭は目的建物１階の工場部分で稼働している状況であった。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

4　目的建物に備え付けられた機械等について

目的建物の工場部分には以下の機械等（合計９台）が存在した。

(1)　センバン（池谷製作所製）　１台
(2)　センバン（山崎鉄工所製）　１台
(3)　ボールバン（キラ・コーポレーション製）　１台
(4)　コンプレッサー（日立製作所製）　１台
(5)　フライス（山崎鉄工所製）　１台
(6)　フライス（日立工作機製）　１台
(7)　ナショナルハンジドウヨウセツキ（松下電器製）　１台
(8)　ボールバン（ベルメックス製）　１台
(9)　タッピングマシン（日立製作所製）　１台

上記の機械のうち(1)～(7)の各機械については、川口市役所で取得した固定資産台帳によると桜&蘭が所有者であることが認められる。

また、同台帳に記載がない(8)及び(9)の各機械についても、関係人の陳述によると桜&蘭が所有者であることが認められる。

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７月27日（月） 11：00－11：10	執務室	川口市役所理財部固定資産税課に建物間取図交付依頼書送付
令和８年７月27日(月) 11：20－11：40	執務室	債務者兼所有者らに差押物件の占有状況に関する照会書送付
令和８年７月28日(火) 10：50－12：00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、建物占有者Ｄに連絡文書交付、同人を口頭聴取
令和８年７月29日(水) 20：50－21：00	執務室	登記情報提供サービスを利用し、法人及び隣接地の登記情報を取得
令和８年７月30日(木) 11：00－11：30	川口市理財部固定資産税課	目的建物に備え付けられた機械の固定資産台帳交付依頼書提出
令和８年７月30日(木) 17：00－17：30	執務室	建物占有者Ｄに差押物件の占有状況に関する照会書送付
令和８年８月３日(月) 17：00－17：10	執務室	債務者兼所有者Ｂを電話聴取
令和８年８月19日(水) 13：00－14：40	物件所在地	建物占有者Ｄ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　　年　　月　　日

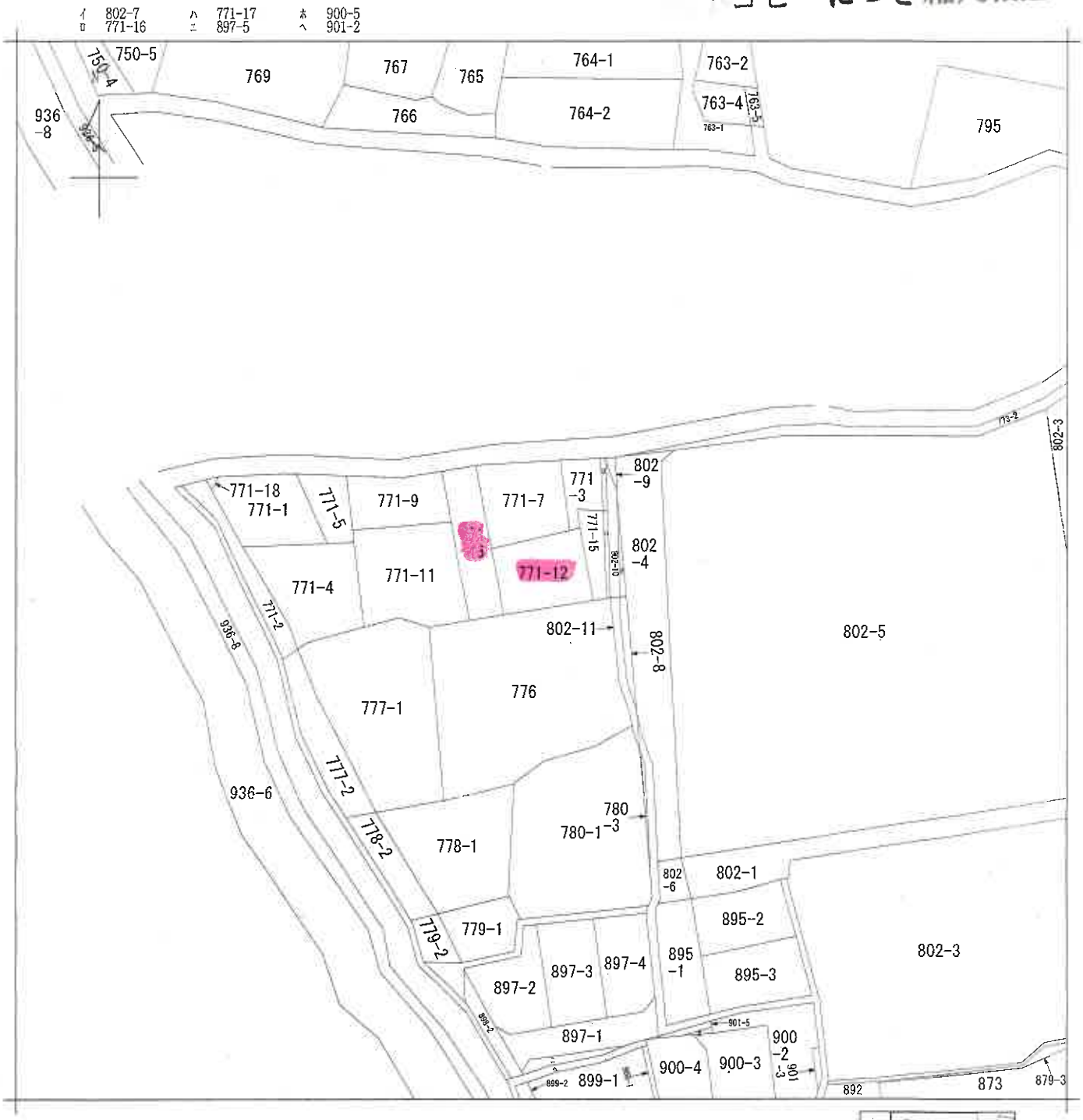
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

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。



請求部分	所在	川口市大字新井宿字神明崎				地番	771番12		
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。

（さいたま地方法務局川口出張所管轄）

令和8年4月24日

福岡法務局

(9枚目)

[redacted]

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和40年11月22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。
（さいたま地方法務局川口出張所管轄）
令和8年4月24日　福岡法務局
登記官

（1の枚目）

0508636

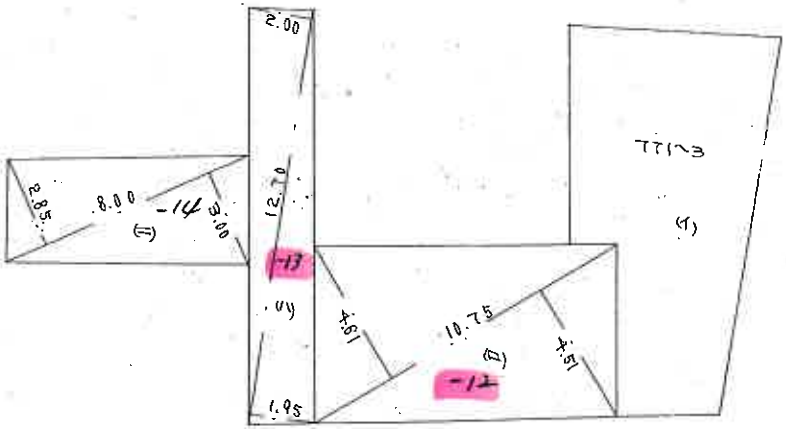
771-3、771-12+14

地積測量図

新 771-3、-12、-13、-11

540.11.22

地番	771-3、771-12+14
土地の所在	川口市大字戸新井字宿字神明崎



作製年月日	昭和40年11月12日
作製者	
申請人	

求積

(ロ) 10.75 × (4.61 + 4.51) × 1/2 = 49.02 ㎡
(ハ) 12.70 × (2.00 + 1.95) × 1/2 = 25.08 ㎡
(ニ) 8.00 × (2.85 + 3.00) × 1/2 = 23.40 ㎡
計 97.50 ㎡

縮尺	1/300

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：29-3

登記年月日：昭和46年11月30日

0023446

建物図面
各階平面図

46.11.30

家屋番号	771-12
建物の所在	川口市大字新井宿字神明崎771番地12

昭和46年11月24日 作製

作製者

申請人

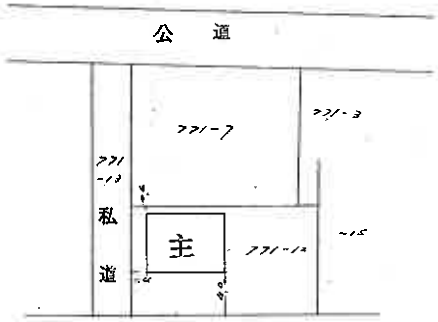
1階



計算書

7.28 × 5.46 = 39.7488

39.74㎡



2階



計算書

7.28 × 5.46 = 39.7488
1.10 × 0.91 = 1.001
計 40.7498

40.74㎡

縮尺 1/200 単位メートル

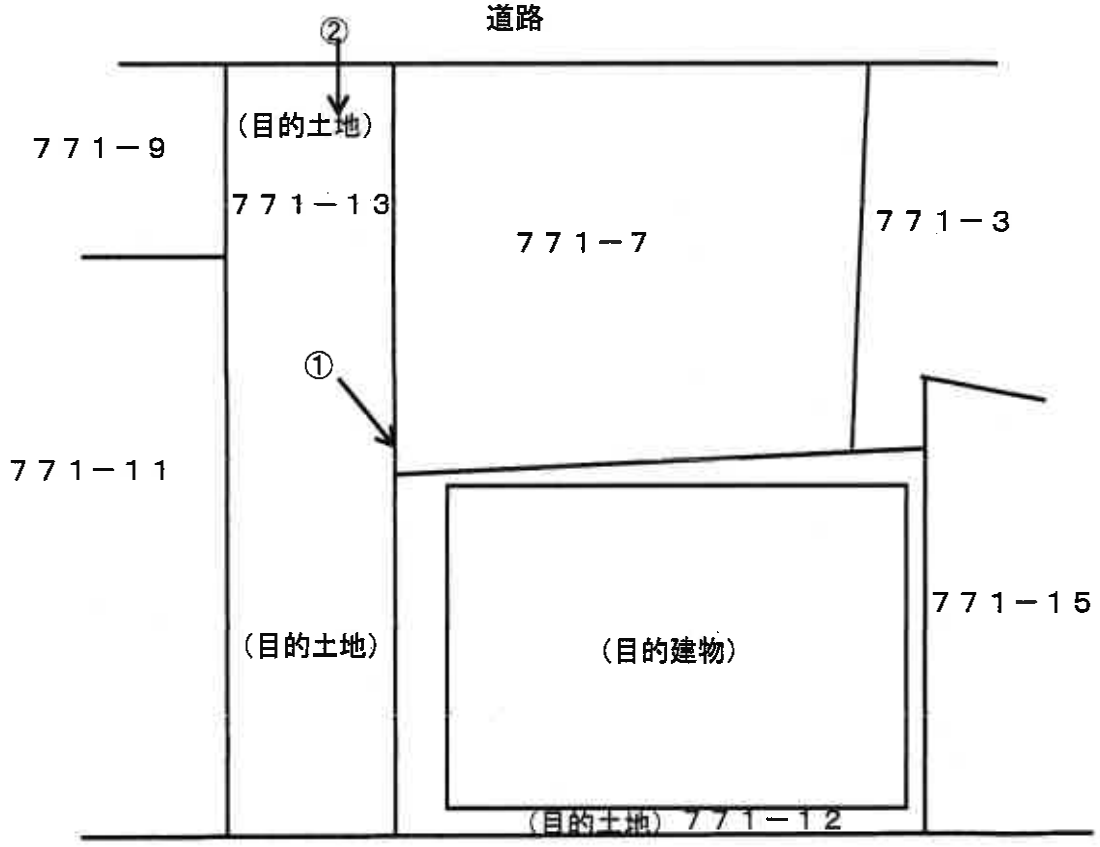
(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500 単位メートル

東京都北区滝野川6～16～10 工業出版社 電話(916)2446番

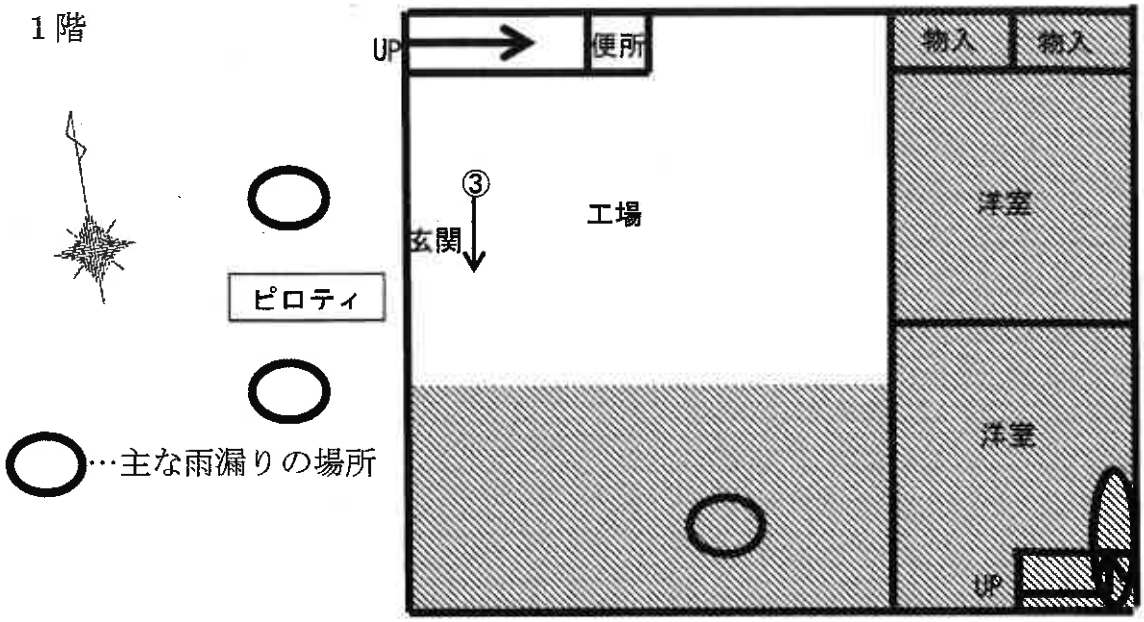
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局川口出張所管轄）
令和8年4月24日 福岡法務局
登記官
（1枚目）
請求番号：29-2

土地建物位置関係図　（写真撮影位置　○→）

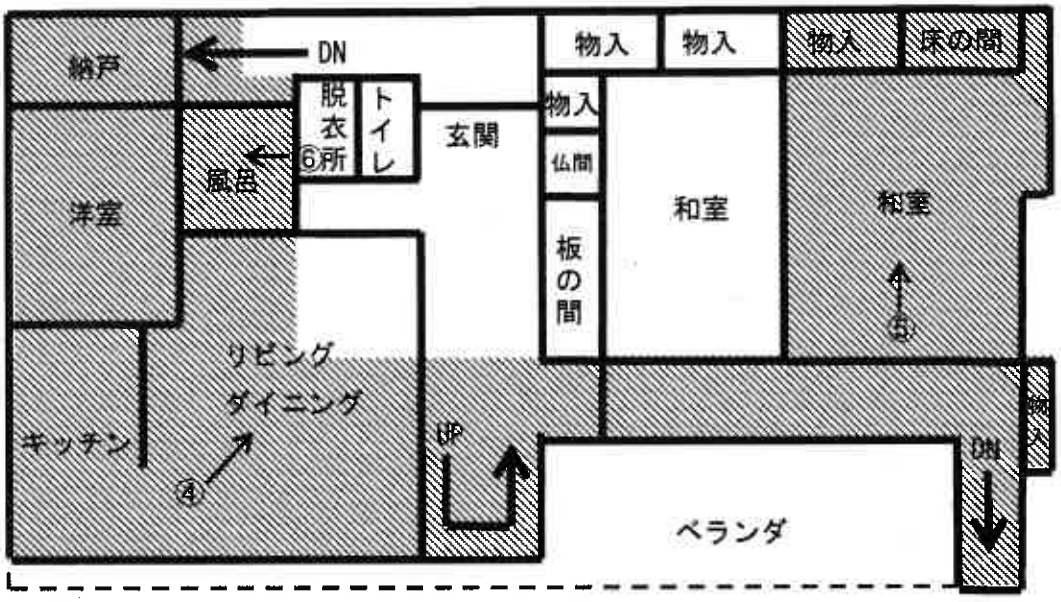


建 物 見 取 図　（写真撮影位置 ○→）

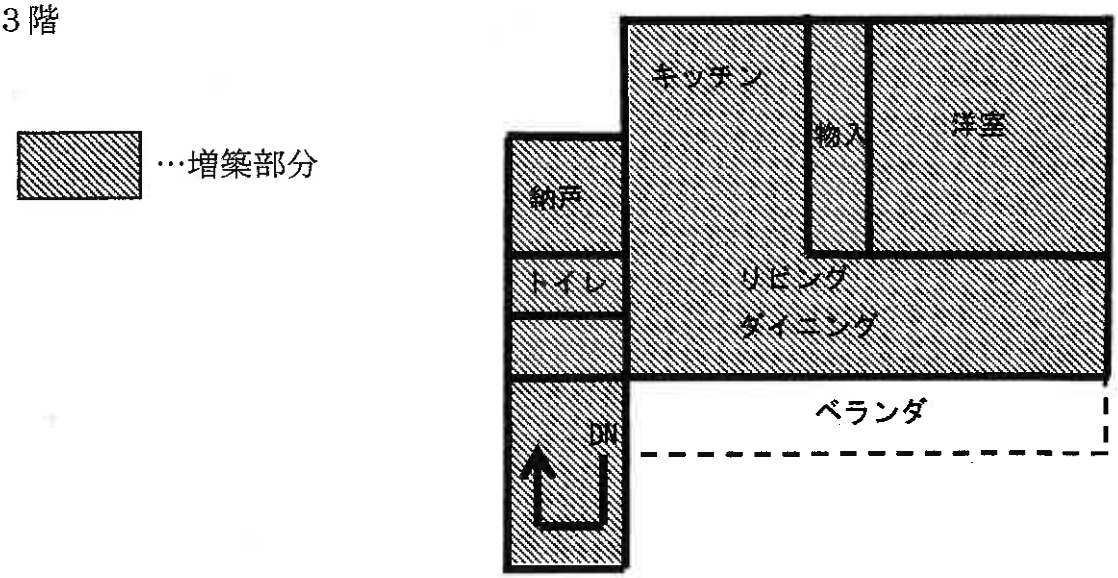
1階



2階



3階



①



②



③



④



⑤



⑥



令 和 8 年 (ケ) 第 105 号
令 和 8 年 8 月 19 日　現地調査
令 和 8 年 9 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
松　本　竜　一　　印

令和　8年（ケ）第　　105号

物　件　目　録

1　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

地　　番　　771番12

地　　目　　宅地

地　　積　　162．04平方メートル

共有者　A　　持分2分の1
共有者　B　　持分4分の1
共有者　C　　持分4分の1

2　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎

地　　番　　771番13

地　　目　　宅地

地　　積　　82．90平方メートル

共有者　A　　持分4分の1
共有者　B　　持分8分の1
共有者　C　　持分8分の1

3　所　　在　　川口市大字新井宿字神明崎　771番地12

家屋　番号　　771番12

種　　類　　工場　居宅

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床　面　積　　1階　　39．74平方メートル
　　2階　　40．74平方メートル

共有者　A　　持分2分の1
共有者　B　　持分4分の1
共有者　C　　持分4分の1

第1　評価額

一　括　価　格	
金３，４８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金１，４２０，０００円
物件2（土地）	金１２０，０００円
物件3（建物）	金１，９４０，０００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	物件2：公衆用道路
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	工場 居宅 事務所 鉄骨・木造スレート葺3階建 1階：約99.36㎡ 2階：約123.52㎡ 3階：約55.11㎡
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	埼玉高速鉄道線「新井宿」駅の西方約800m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート、事業所、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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	安行近郊緑地保全区域
画地条件	地積	162.04㎡　（物件1）
	形状	ほぼ長方形　（物件1）
	地勢	平坦地
	その他	特になし
接面道路の状況	西約3.6m未舗装私道（建築基準法外）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	①物件1土地に植栽された樹木が隣接地（地番776）に越境している。 ②物件2土地は上記私道として利用されている。川口市役所担当課によれば、同私道は建築基準法上の道路には該当しないため、現状では物件1土地上に建物を建築することはできない。物件2土地の一部を路地状敷地（幅員2m）として敷地設定するか、協定道路にする旨の協定締結等が必要となる。詳細については相談されたいとのことである（道路調査番号：5770）。 ③川口市役所担当課によれば、物件1土地は線引き前宅地に該当する可能性があり、一定の建築物の新築等が許可される可能性があるとのことである。	

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44年5月18日新築 昭和46年5月10日増築 経過年数：約57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：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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	1階工場部分を使用借法人が工場として、2階和室部分を無権原法人が事務所として、3階部分を無権原の占有者が居宅として、その余の部分は賃借人が居宅として利用している。

特　記　事　項	①目的建物の1階工場部分には、株式会社桜＆蘭所有の金属加工等の用途の機械が9台設置されている。占有者によれば、同部分で有害物質等の使用や漏出はないとのことであるが、長期にわたり工場として操業しており、一定の土壌汚染リスクはある。 ②占有者によれば、目的建物内で猫が16匹飼育されており、居室内に猫のものと思料される抜け毛の残存や付着がある状況である。 ③目的建物の居室内の壁や床には、築年数相応の経年劣化による傷みや汚れがみられる。特に、工場部分には著しい汚れがみられる。 ④目的建物1階の複数箇所（工場、南側洋室、工場玄関付近のピロティ）で雨漏りが生じている。 ⑤建蔽率が超過しており、違法建築物である可能性があり、また、現況建物と同規模の建築面積の建物は再建築できない可能性が高い。 ⑥目的建物の3階に通じる階段の踊り場で不自然死（自死）があったとのことである。

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	123,000	0.58	162.04	0.50	5,780,000

※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-66

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
169,000円/㎡	×	100／100	×	100／104.5	× 100／132	≒	123,000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：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・行政的条件等が優る。

イ　個別格差：道路の種別・幅員・構造・連続性、方位、再建築の困難性等を考慮した。

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（越境物撤去を含む）等を考慮した。

②　物件2（土地）

物件2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
2	123,000	0.05	82.90	1 ／ 2	250,000

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	180,000	277.99	0.03	1,500,000

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
1	5,780,000	0.50	法定地上権	2,890,000

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	5,780,000	-2,890,000		0.7	0.7	1,420,000
3	1,500,000	+2,890,000	0.9	0.7	0.7	1,940,000
2	250,000			0.7	0.7	120,000
一括価格（合計）						3,480,000

ウ　占有減価修正：一部長期賃借権を考慮した。

エ　市場性修正：再建築の困難性、土壌汚染リスク、不自然死があったこと等、減価要因が重畳することによる市場性の減退を考慮した。

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-66　）
所　　在：川口市大字新井宿字諏訪山1112番26
価　　格：169,000円/㎡
位　　置：埼玉高速鉄道線「新井宿」駅約750m(道路距離)
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：148㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南西5.0m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

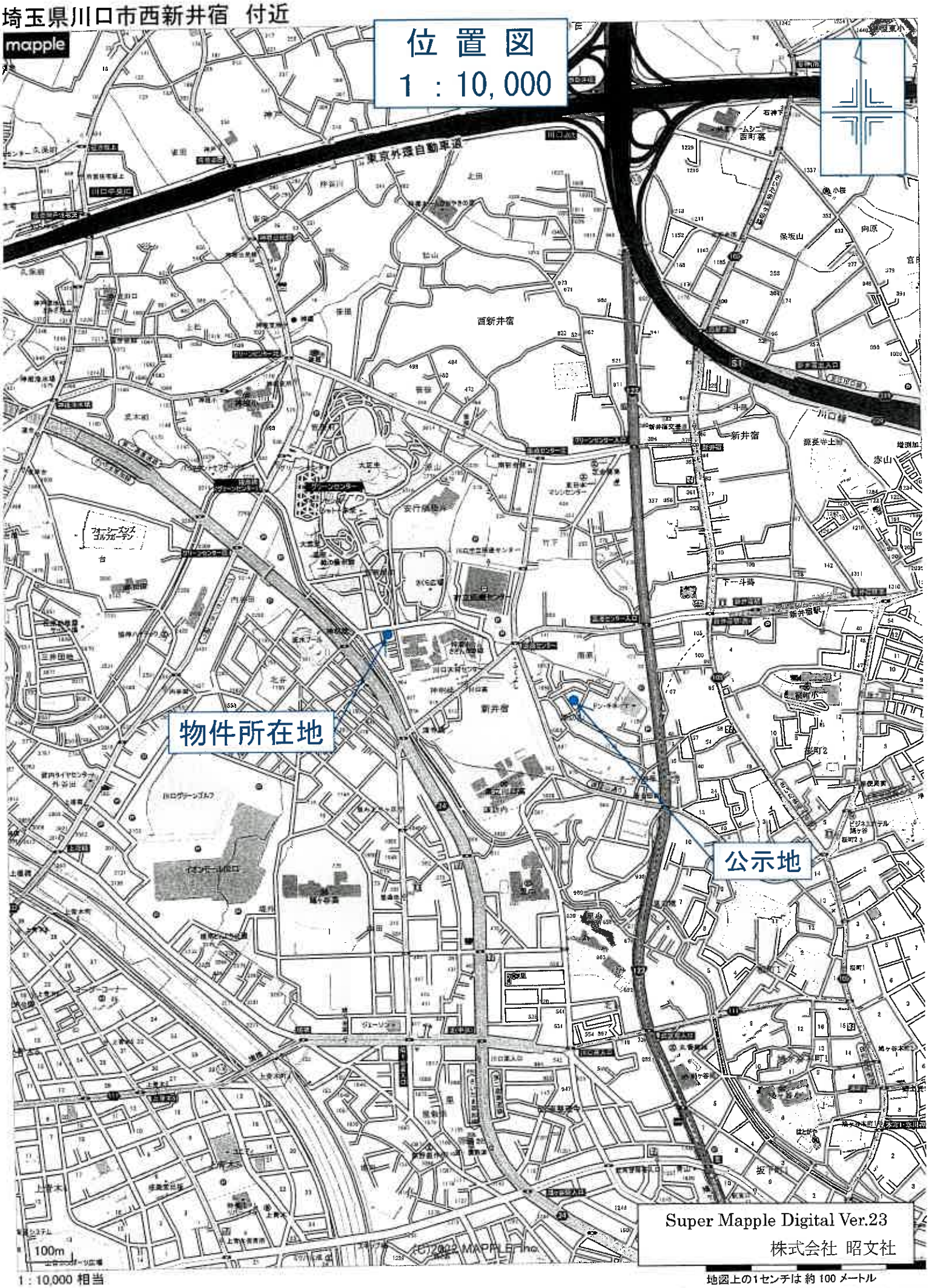
第7　附属資料

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

埼玉県川口市西新井宿　付近

mapple

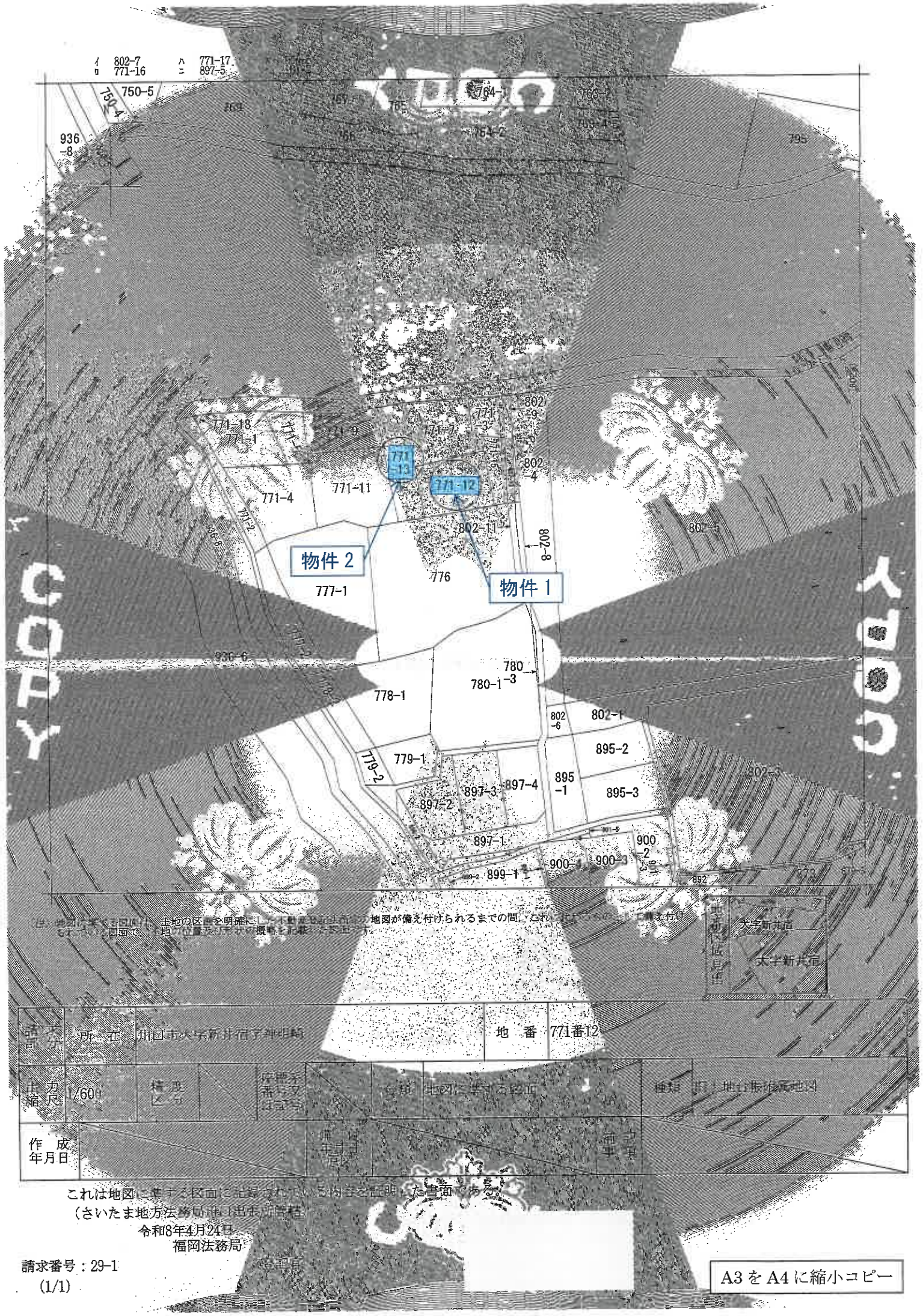
位置図
1：10,000



1：10,000 相当

Super Mapple Digital Ver.23
株式会社 昭文社

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 139度43分48秒　北緯　35度50分32秒


イ 802-7
ロ 771-16
ハ 771-17
ニ 897-5
750-5
750-4
764-1
766-2
764-2
936-8
795
771-18
771-1
771-9
771-7
771-3
802-9
771-13
771-12
802-4
771-11
771-4
771-2
802-11
802-8
802-5
物件 2
物件 1
776
777-1
936-6
780
780-1-3
778-1
802-6
802-1
895-2
779-1
779-2
897-4
895-1
895-3
897-3
897-2
897-1
900-2
900-1
900-3
899-1
892
大字新井宿
大字新井宿
地 番 771番12
所 在 川口市大字新井宿字御組前
縮尺 1/600
精度区分
種類 地積測量図
作成年月日
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4月24日
福岡法務局
請求番号：29-1
(1/1)
A3 を A4 に縮小コピー

A3をA4に縮小コピー

請求番号：29-3

登記年月日：昭和41年3月30日

これは図面に記録されている情報の全部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4月24日
福岡法務局

建物図面
各階平面図

登記番号	002346
建物の所在	[illegible]

1階

主

計算書

[illegible] × [illegible] = 39.74㎡

2階

主

計算書

[illegible]

作成	昭和41年1月24日	作成	余白

46.11.30

公道

私道

主

[illegible]

縮尺	1/200	単位メートル

（各階は地上1階地下1階建）

A3をA4に縮小コピー

東京都北区滝野川6-16-10 | 森山版社 電話(916)2446番

COPY

請求番号：29-2