令和　８年（ケ）第　　１６７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）
1～5	10,770,000 8,616,000	一括	2,154,000	131,978	37,325
1	850,000				
2	1,910,000				
3	290,000				
4	1,980,000				
5	5,740,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．１３平方メートル

２　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．２０平方メートル

３　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．７４平方メートル

４　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

５　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝　５９０番地６０、５９０番地５、５９０番地５８

　　家屋　番号　　５９０番６０

　　種　　類　　店舗　居宅

令和　8年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　１５５．３８平方メートル
　　２階　　１５５．３８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１６７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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１～５】
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１～５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号５９０番２４の１）が本件土地上に存在する。
【物件番号５】
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２】
売却対象外の土地（地番５９０番２３）を通行のため利用している。
【物件番号５】
本件建物と売却対象外建物（家屋番号５９０番２４の１）の２階部分が渡り廊下でつながっている。

《　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　　１６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．１３平方メートル

２　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．２０平方メートル

３　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．７４平方メートル

４　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

５　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝　５９０番地６０、５９０番地５、５９０番地５８

　　家屋　番号　　５９０番６０

　　種　　類　　店舗　居宅

令和　8年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　１５５．３８平方メートル
　　２階　　１５５．３８平方メートル

令和８年(ケ)第１６７号
令和８年８月１４日受理
令和８年９月１６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　　１６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．１３平方メートル

２　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．２０平方メートル

３　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．７４平方メートル

４　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

５　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝　５９０番地６０、５９０番地５、５９０番地５８

　　家屋　番号　　５９０番６０

　　種　　類　　店舗　居宅

（１枚目）

令和　8年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　1階　　１５５．３８平方メートル
　　2階　　１５５．３８平方メートル

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１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□雑種地（物件　）　□公衆用道路（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　□その他の者 上記の者が目的土地上に下記建物（目的外建物を含む。）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	１　物件１の土地上にある目的建物の軒先の庇が地番591-2、590-3、590-4の各土地上に越境している（写真①）。 ２　土地建物位置関係図のとおり、 ⑴　物件３及び地番590-23（目的外土地、債務者兼所有者の共有持分２６分の２あり）の各土地上に下屋が存在する（写真②）。 ⑵　物件１の土地上に、鋼板製の物置（動産）が存在する（写真①）。
建物	物件５
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：
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 上記の者が本建物を　店舗、居宅（空き家）　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　目的建物全体が老朽化しており、床や壁の傷みがみられる。 ２　目的建物のうち、店舗部分２階の床（ベニヤ板）上を歩行すると大きく沈み込むような状態である。
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

目的外建物の概況（物件２関係）	
所在	川口市大字安行慈林字赤芝　５９０番地２４
家屋番号	590番２４の１
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき３階建
床面積（概況）	１階　７４．５２平方メートル ２階　８８．７６平方メートル ３階　３９．７４平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者　□不明
建築時期	■平成５年頃（月日不詳） □不明
建築者	□現所有者　□その他の者　■不明
その他の事項	上記については、目的外建物に関する登記事項証明書によって認定した。 なお、上記目的外建物２階部分には渡り廊下が存在し、目的建物の店舗部分２階と往来することが可能な状態である（写真②）。

（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
■債務者兼所有者特別代理人	目的物件の占有状況については詳細を承知していない。 （令和８年８月３１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

（５枚目）

（執行官の意見用）

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　債務者兼所有者不在のため、立会人を立ち会わせて立入り調査を実施した。 店舗のシャッター部分には、掲示された時期及び閉店時期は不明であるものの、「代表取締役が急逝したことにより店舗を閉店する」旨の張り紙が掲示されており、目的建物内には、債務者兼所有者の法人名が記載された公共料金関係書類（電気）が存在した。 また、目的建物内は、店舗部分と居宅部分に分かれており、店舗部分には、債務者兼所有者の営業時に使用されていたと思料される自転車、修理器具及び事務用品等が存在した。 なお、居宅部分には、寝具、衣類などの居住が伺われる物品は存在せず、調査日時点で住居としての使用はないことが伺われた。 よって、以上の現況から、目的物件の占有関係については、３枚目のとおり認めた。 以上 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

（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14日(金) 15：00－15：10	執務室	川口市に聞取図交付依頼書送付
令和８年８月19日(水) 12：00－12：20	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和８年８月31日(月) 15：00－15：10	執務室	債務者兼所有者特別代理人を電話聴取
令和８年９月９日(水) 18：20－18：40	執務室	登記情報提供サービスを利用し、隣接地の登記情報を取得
令和８年９月10日(木) 9：10－9：40	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９月１０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。

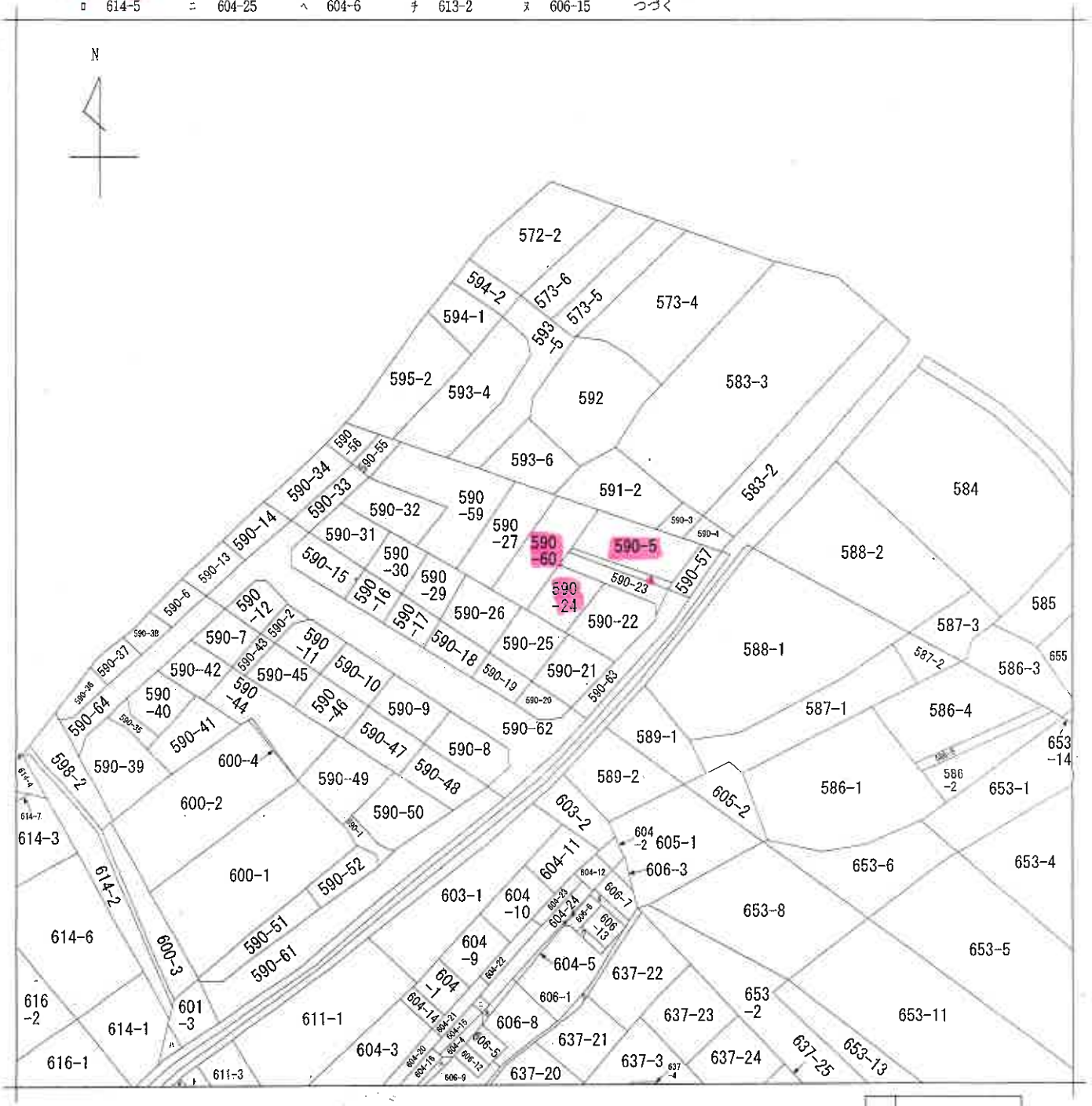
□　令和　　年　　月　　日

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

縮小コピーにつき縮尺相違

[redacted] 601-2 ホ 604-26 ト 611-2 リ 637-5 ル 604-8
ロ 614-5 ニ 604-25 ヘ 604-6 チ 613-2 ヌ 606-15 つづく



（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	大字安行慈林

請求部分	所在	川口市大字安行慈林字赤芝			地番	590番60			
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6月23日

さいたま地方法務局

登記官 [redacted]

(8枚目)

[redacted]

請求番号：24-1

(1/2)

ヲ　604-29
ワ　606-14

（9枚目）

請求番号：24-1
(2/2)

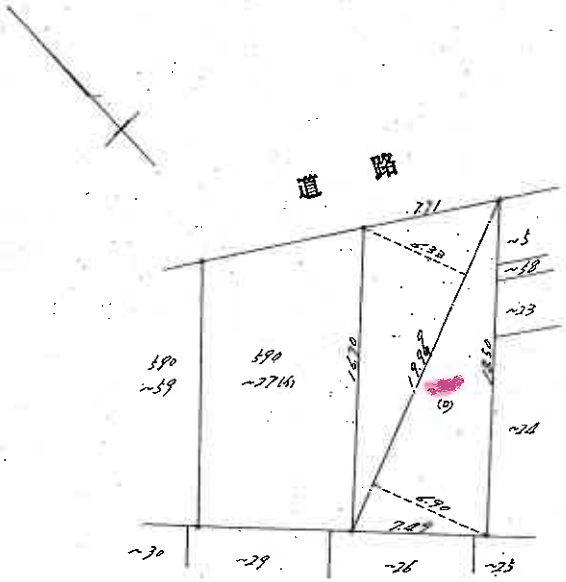
登記年月日：昭和50年5月27日

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6月23日　さいたま地方法務局
登記官

0513276

地積測量図

地番	390-27, 60
土地の所在	川口市大字安行慈林字赤芝



面積計算

~60(10) 19.99 × (6.33+6.90) × ½ = 132.23385 ㎡
132.23

~27(5) 270.42 − 132.23 = 138.19 ㎡

縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

作製年月日	昭和50年5月16日
作製者	
申請人	

登記所コピーにつき無断複製禁止

（地図）

請求番号：24-2

登記年月日：昭和49年4月15日

0513266

地積測量図

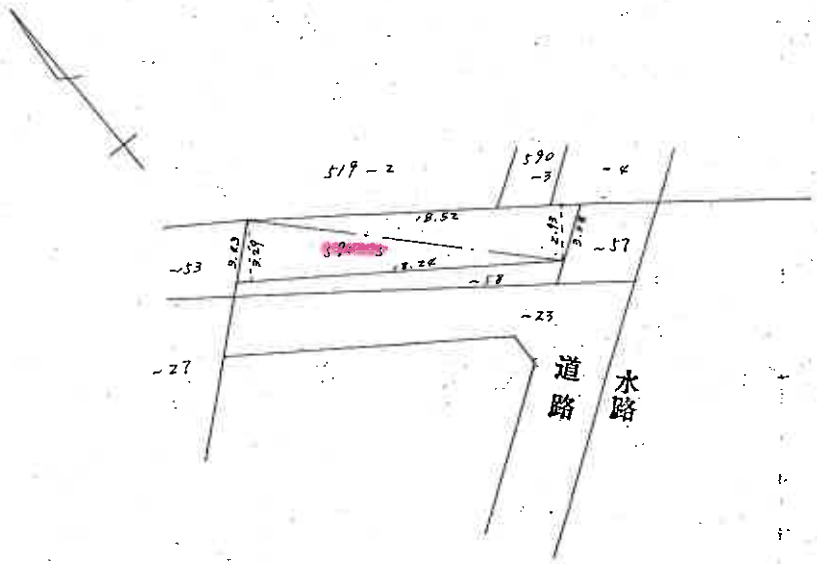
地番	590－5
土地の所在	川口市大字安行慈林字赤土

49.4.15

作製年月日	
昭和	49年
	3月
	18日

作製者

申請人



面積計算

18.52 × 2.93 = 54.2636
18.24 × 3.29 = 60.0096
計 = 114.2732
½ = 57.13 ㎡

縮尺 1/300m

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

縮小コピーにつき縮尺相違

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23日 さいたま地方法務局
登記官

請求番号：24-3

登記年月日：昭和45年2月23日

0513269 (新) 590-5. -21ノ-27. -29ノ-34

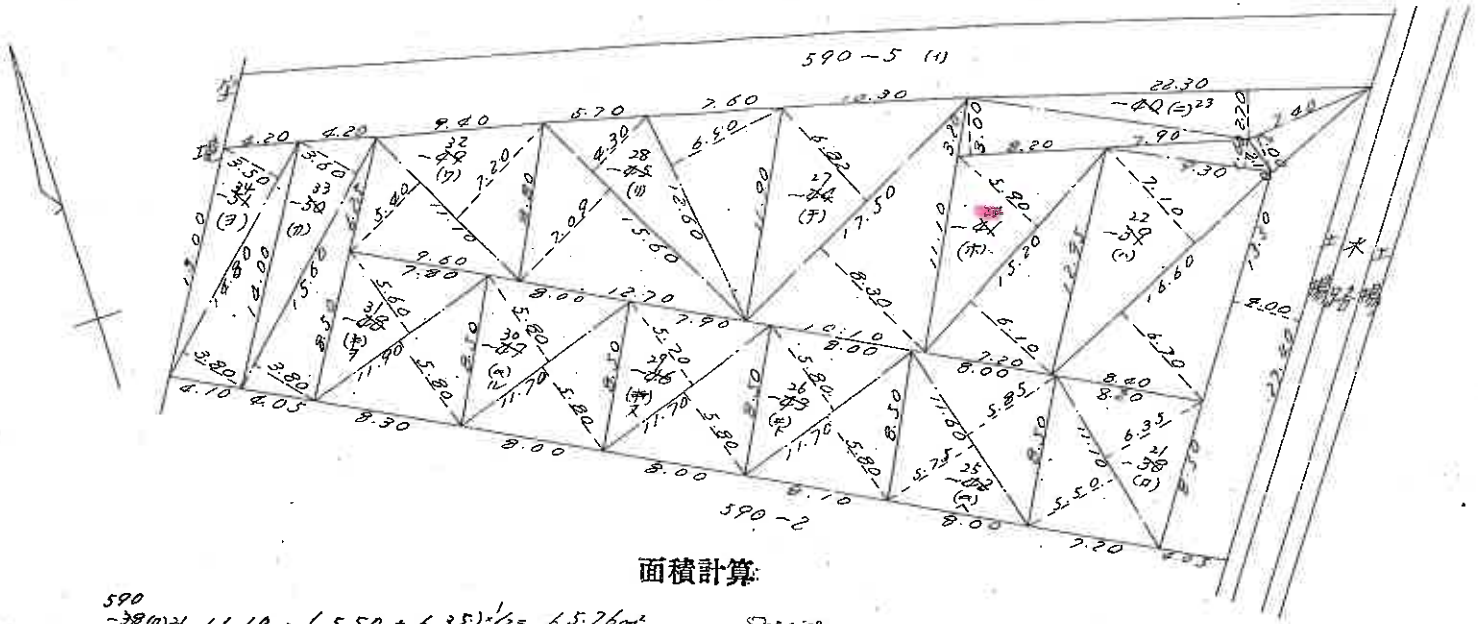
地積測量図

地番	590-5 -38 ほか 21 ノ 34
土地の所在	川口市大字安行慈林字成免

昭和45年2月14日 作製年月日

作製者

申請人



面積計算

590
-38(ロ)21 11.10 × (5.50 + 6.35) × 1/2 = 65.76㎡
-38(ハ)22 16.60 × (7.10 + 6.70) = 229.08
9.30 × 1.60 = 14.88
243.96 × 1/2 = 121.98㎡
-40(ニ)23 16.10 × 3.00 = 48.30
22.30 × 2.70 = 60.21
7.40 × 2.00 = 14.80
4.00 × (21.80 + 22.40) = 176.80
300.11 × 1/2 = 150.05㎡
-34(ホ)24 15.20 × (5.90 + 6.10) × 1/2 = 91.20㎡
-32(ヘ)25 11.60 × (5.75 + 5.85) × 1/2 = 67.28㎡
-42(ト)26 11.70 × (5.80 + 5.80) × 1/2 = 67.86㎡
-44(チ)27 17.50 × (6.82 + 8.30) × 1/2 = 132.30㎡
-36(リ)28 12.60 × 6.90 = 86.94
15.60 × (7.09 + 4.30) = 177.684
264.624 × 1/2 = 132.31㎡
-46(ヌ)29 11.70 × (5.70 + 5.80) × 1/2 = 67.27㎡
-48(ル)30 11.70 × (5.80 + 5.80) × 1/2 = 67.86㎡
-48(ヲ)31 11.90 × (5.60 + 5.80) × 1/2 = 67.83㎡
-48(ワ)32 11.10 × (5.40 + 7.20) × 1/2 = 69.93㎡
-50(カ)33 15.60 × (3.60 + 3.80) × 1/2 = 57.72㎡
-54(ヨ)34 14.80 × (3.50 + 3.80) × 1/2 = 54.02㎡
-5(イ)5 1430.66 − 1213.37 = 217.29㎡

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。
（さいたま地方法務局川口出張所管轄）
令和8年6月23日 さいたま地方法務局
登記官
(2枚目)
請求番号：24-4

登記年月日：昭和48年11月20日

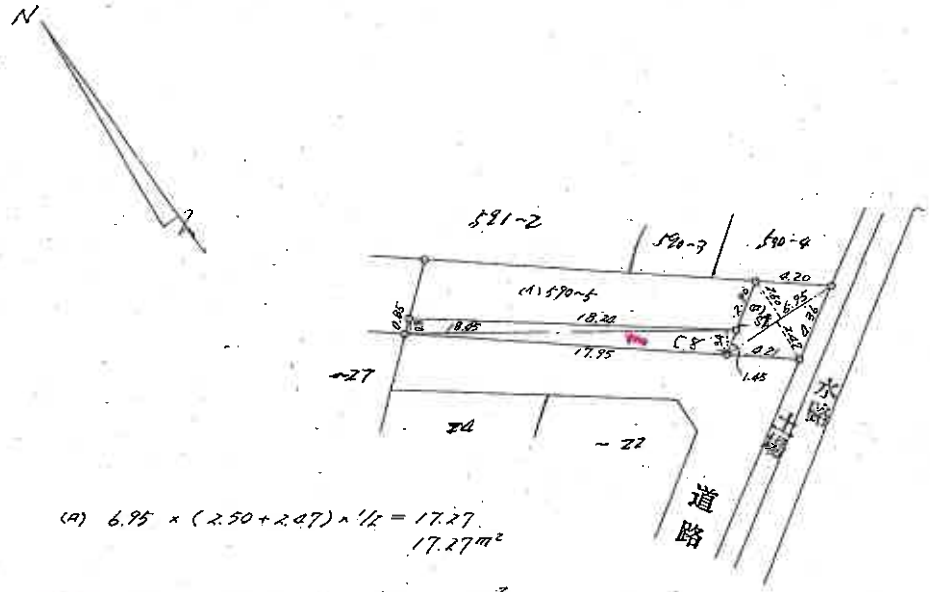
0513274

地積測量図

地番	590-5.-57-58
土地の所在	川口市大字安行領林字赤芝

昭48.11.20

作製年月日	昭和 08年 11月 19日
作製者	
申請人	



(A) 6.95 × (2.50 + 2.47) × 1/2 = 17.27
17.27 m²

(B) 18.05 × (0.80 + 1.34) × 1/2 = 19.74 m²

(C) 44.49 − (17.27 + 19.74) = 7.08 m²

縮尺	1/300 m

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮小コピーにつき縮尺不同

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23日　さいたま地方法務局　登記官

(13枚目)

請求番号：24-5

登記年月日：平成1年10月4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6月23日　さいたま地方法務局
登記官

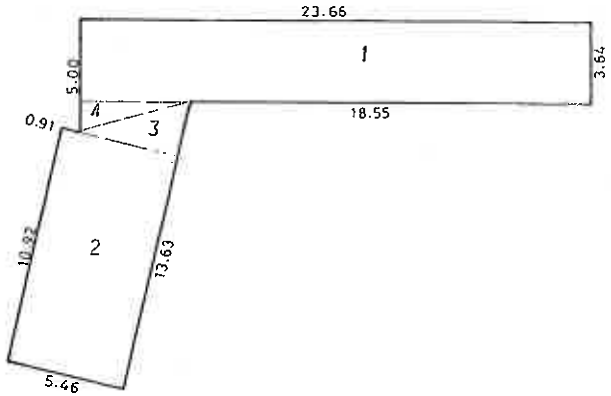
（1枚目）

0026843　各階平面図

H1.10.4
建物図面
~~各階平面図~~

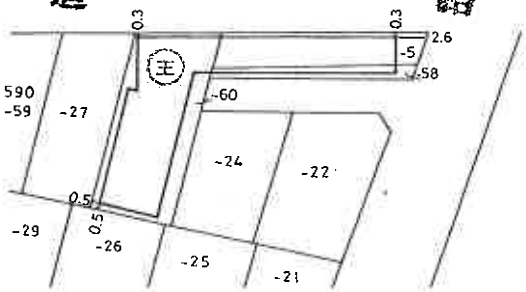
家屋番号	590番60
建物の所在	川口市大字安行慈林字赤芝　590番地60・590番地5・590番地58

1階・2階
各階同型





道路



床面積計算表

1	23.66×3.64＝	86.12240
2	10.92×5.46＝	59.62320
3	4.55×2.71×0.5＝	6.16525
4	5.11×1.36×0.5＝	3.47480
	合計	155.38565

面積　155.38㎡

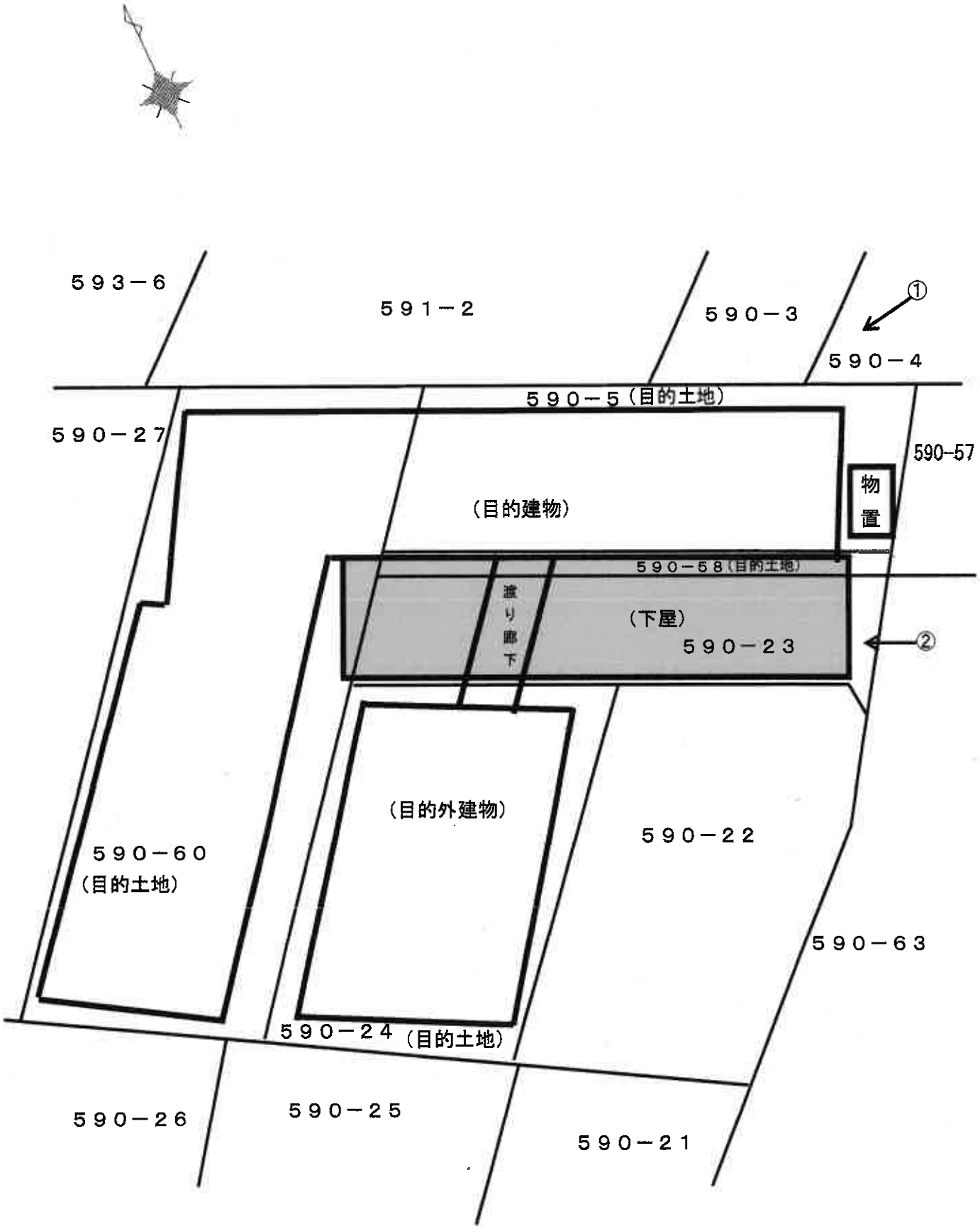
作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

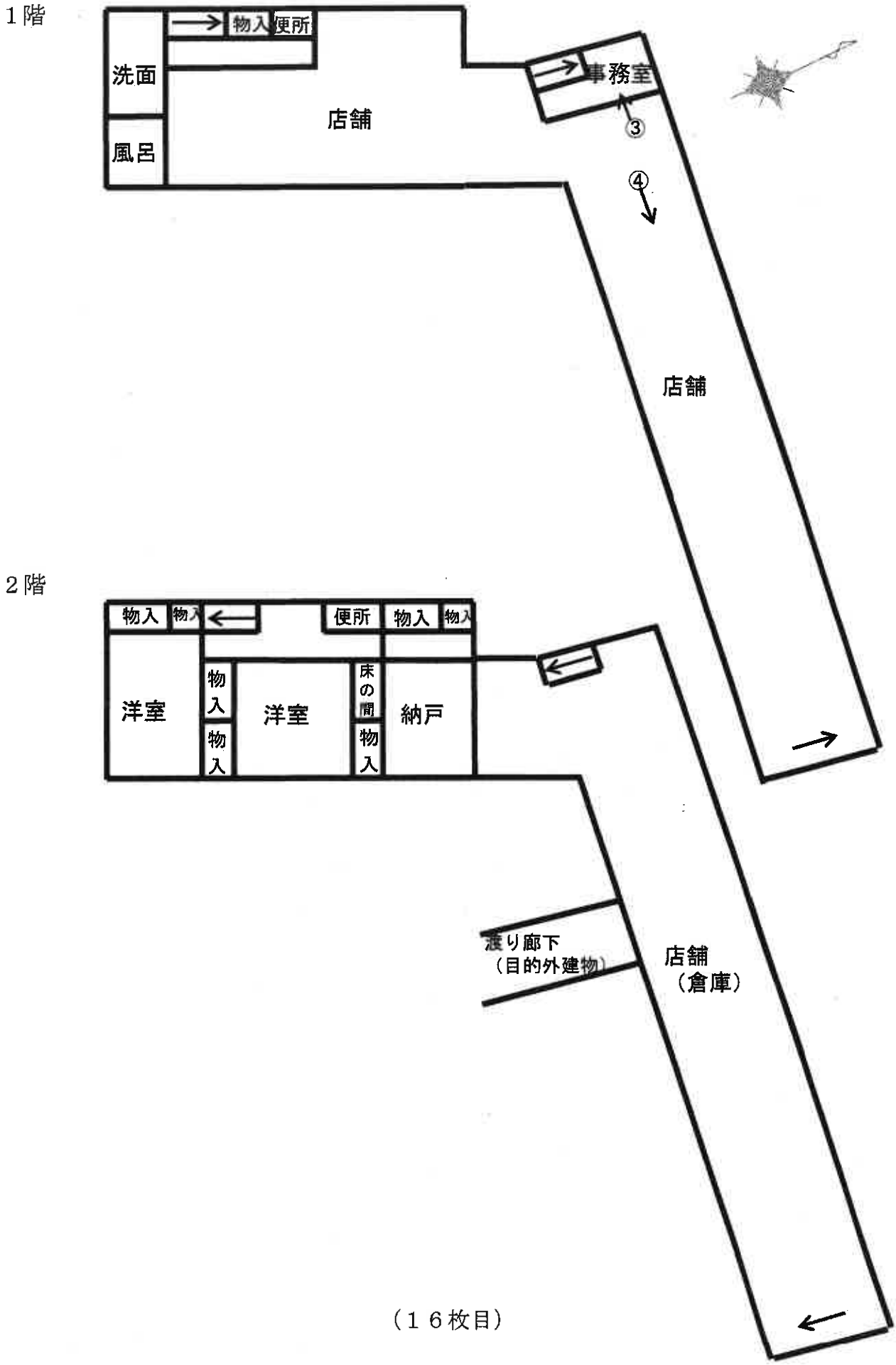
[redacted]

請求番号：24-6

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 ○→）



（１６枚目）

①



渡り廊下

②



下屋

目的外建物

③



（１７枚目）

④



（１８枚目）

令 和 8 年 (ケ) 第 167 号
令 和 8 年 9 月 10 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 28 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

令和　8年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．１３平方メートル

２　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．２０平方メートル

３　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番５８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．７４平方メートル

４　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝

　　地　　番　　５９０番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

５　所　　在　　川口市大字安行慈林字赤芝　５９０番地６０、５９０番地５、５９０番地５８

　　家屋　番号　　５９０番６０

　　種　　類　　店舗　居宅

令和　８年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　１５５．３８平方メートル
　　２階　　１５５．３８平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格	
金１０，７７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金８５０，０００円
物件2（土地）	金１，９１０，０００円
物件3（土地）	金２９０，０００円
物件4（土地）	金１，９８０，０００円
物件5（建物）	金５，７４０，０００円

① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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2土地上には、目的物件と所有者を同じくする目的外建物が存する。その概要については次のとおりである。 家屋番号：590番24の1 種　　類：倉庫 構　　造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 建築時期：平成5年月日不詳 床面積：1階　74.52㎡ 2階　88.76㎡ 3階　39.74㎡		

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1～4）

位置・交通	埼玉高速鉄道線「新井宿」駅の東方約810m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	国道沿いに事業所等が散在する地域である。	
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2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	300.30㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	北東約41m舗装県道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南東約4m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5)建物及び目的外建物の敷地	
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5建物の庇が北東側県道に越境している。 物件1土地上に鋼板製の物置（動産）が存する。 物件2土地上に目的外建物（倉庫）が存し、同建物と物件5建物は2階の渡り廊下で往来が可能な状態となっている。目的外建物は登記はされているが、建築確認及び完了検査の記録はない。また、当該目的外建物を含めると目的土地上の建物は目的土地の建蔽率を超過している。 目的土地付近上空を高圧線が通っている。	

2　建物の概況及び利用状況（物件5）

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57年12月30日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：―
仕　　様	構　造：木・鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：鋼板、その他 内　壁：クロス貼り、あらわし、その他 天　井：石膏ボード、あらわし、その他 床　：塩ビシート、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：劣る 施　工：劣る
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	所有者が店舗、居宅（空き家）として利用している。
特記事項	本件建物は全体的に老朽化しており、店舗部分2階の床は歩行すると大きく沈み込むような状況である。 本件建物と目的外建物は2階部分が渡り廊下で結ばれている。当該渡り廊下は目的外土地590番23の上空を通っている。また、同目的外土地上には下屋が存する。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1～4（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	151,000	0.59	57.13	0.60	3,050,000
2	151,000	0.59	91.20	0.60	4,880,000
3	151,000	0.59	19.74	0.60	1,060,000
4	151,000	0.59	132.23	0.60	7,070,000

※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）

基準地　川口-23

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
183,000円/㎡	×	101／100	×	100／104.5	× 100／117	≒	151,000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、街路条件が劣るが、環境条件が優る。

イ　個別格差：接面方位、規模、角地、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5（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
5	160,000	310.76	0.03	1,490,000

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	3,050,000	0.60	法定地上権	1,830,000
2	4,880,000	0.20	場所的利益	980,000
3	1,060,000	0.60	法定地上権	640,000
4	7,070,000	0.60	法定地上権	4,240,000

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）（アエイ）×ウ×エ×オ
1	3,050,000	−1,830,000		1.0	0.7	850,000
2	4,880,000	−980,000		0.7	0.7	1,910,000
3	1,060,000	−640,000		1.0	0.7	290,000
4	7,070,000	−4,240,000		1.0	0.7	1,980,000
5	1,490,000	+6,710,000	1.0	1.0	0.7	5,740,000
一括価格（合計）						10,770,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：目的外建物が存する土地のみの売却であることを考慮した。

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。

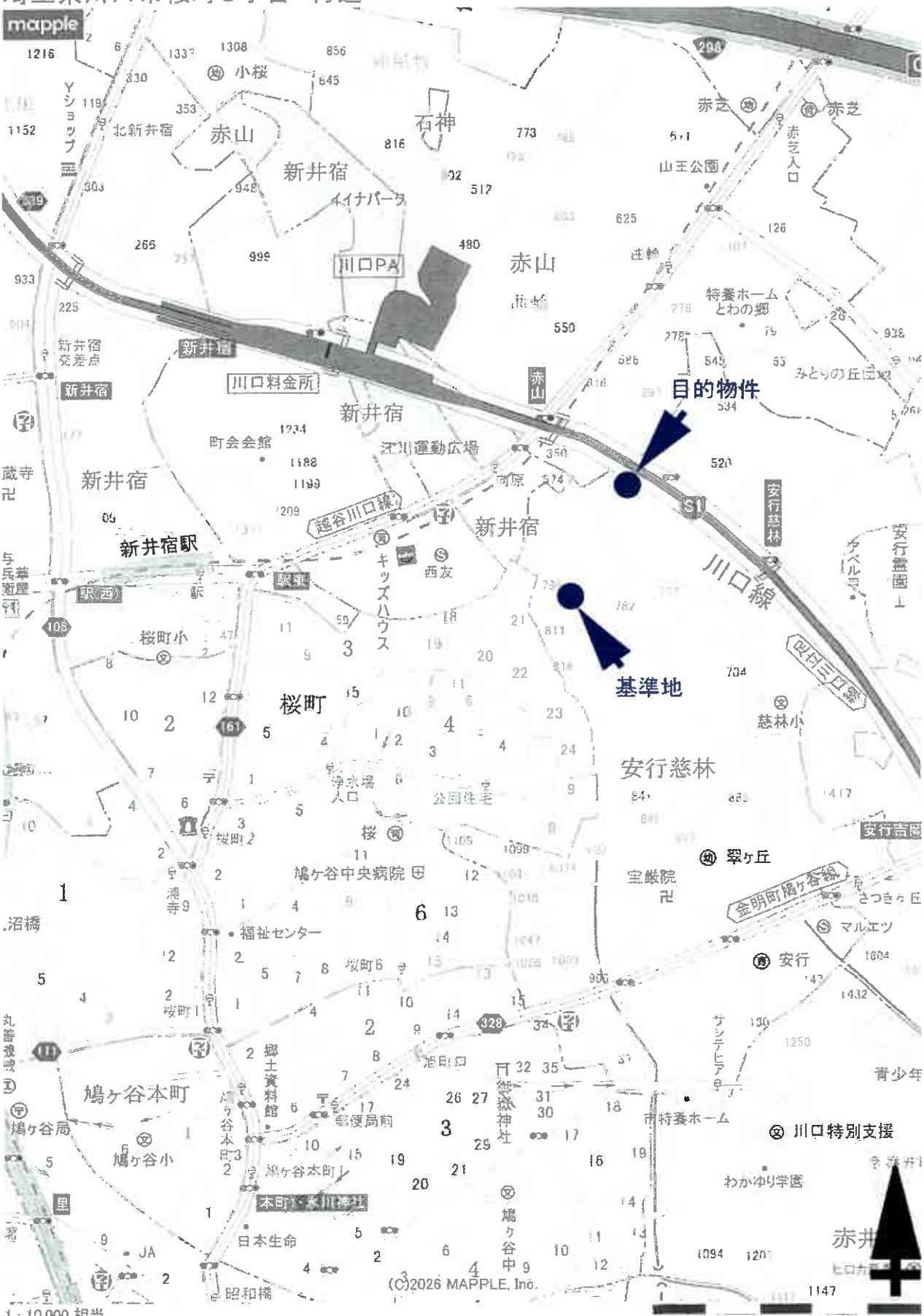
第6　参考価格資料

基準地価格（　川口-23　）
所在：川口市大字安行慈林字上村中788番33
価格：183,000円/㎡
位置：埼玉高速鉄道線「新井宿」駅約870m（道路距離）
価格時点：令和8年7月1日
地積：124㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面道路：南東5m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の新興住宅地域

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

埼玉県川口市桜町3丁目　付近



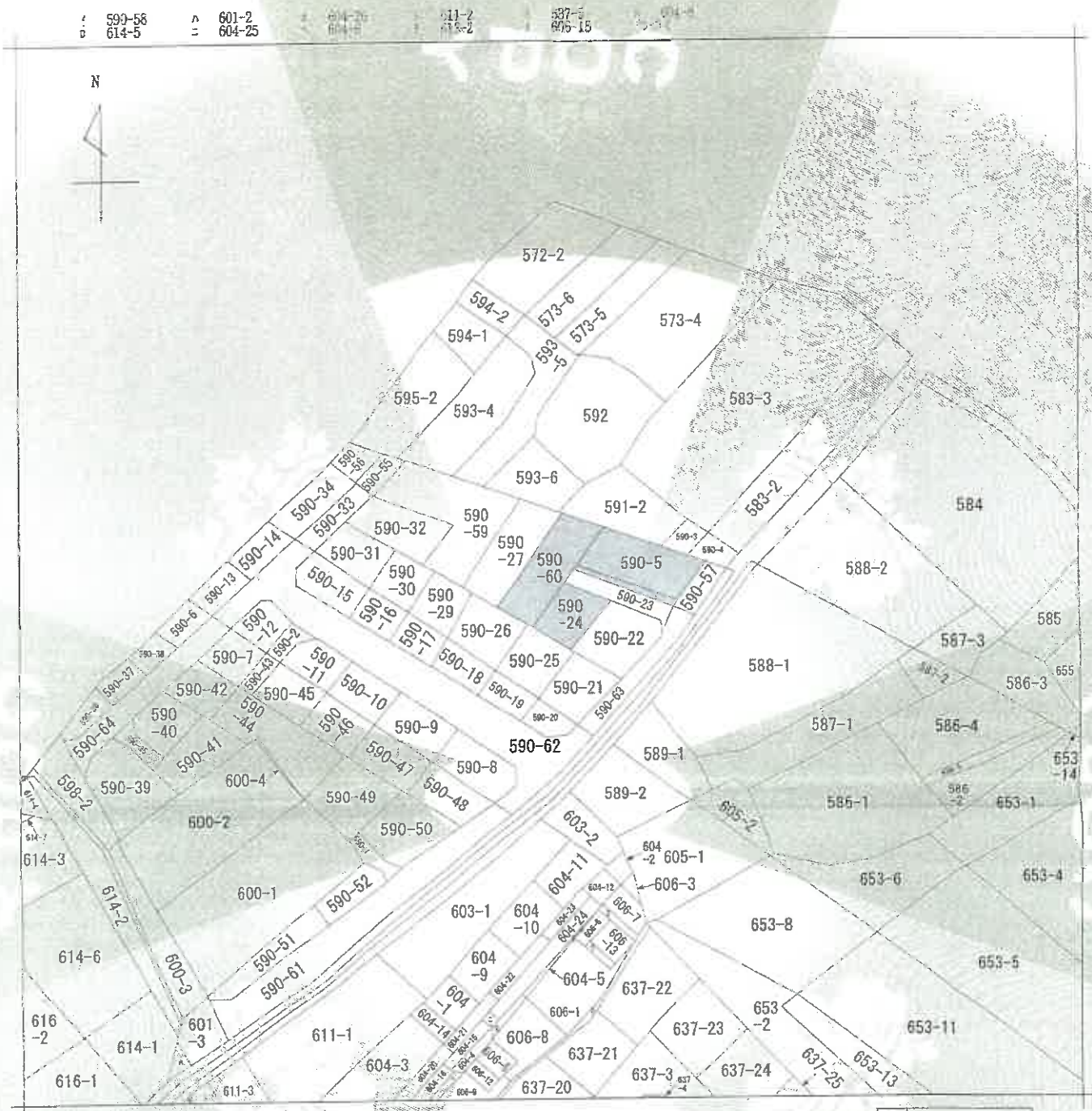
1：10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 139度44分39秒 北緯 35度50分29秒

スーパーマップルデジタル27

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。

地番区域見出	大字安行慈林

請求部分	所在	川口市大字安行慈林字赤芝		地番	590番60		
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(原因)		通記事項			

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23日

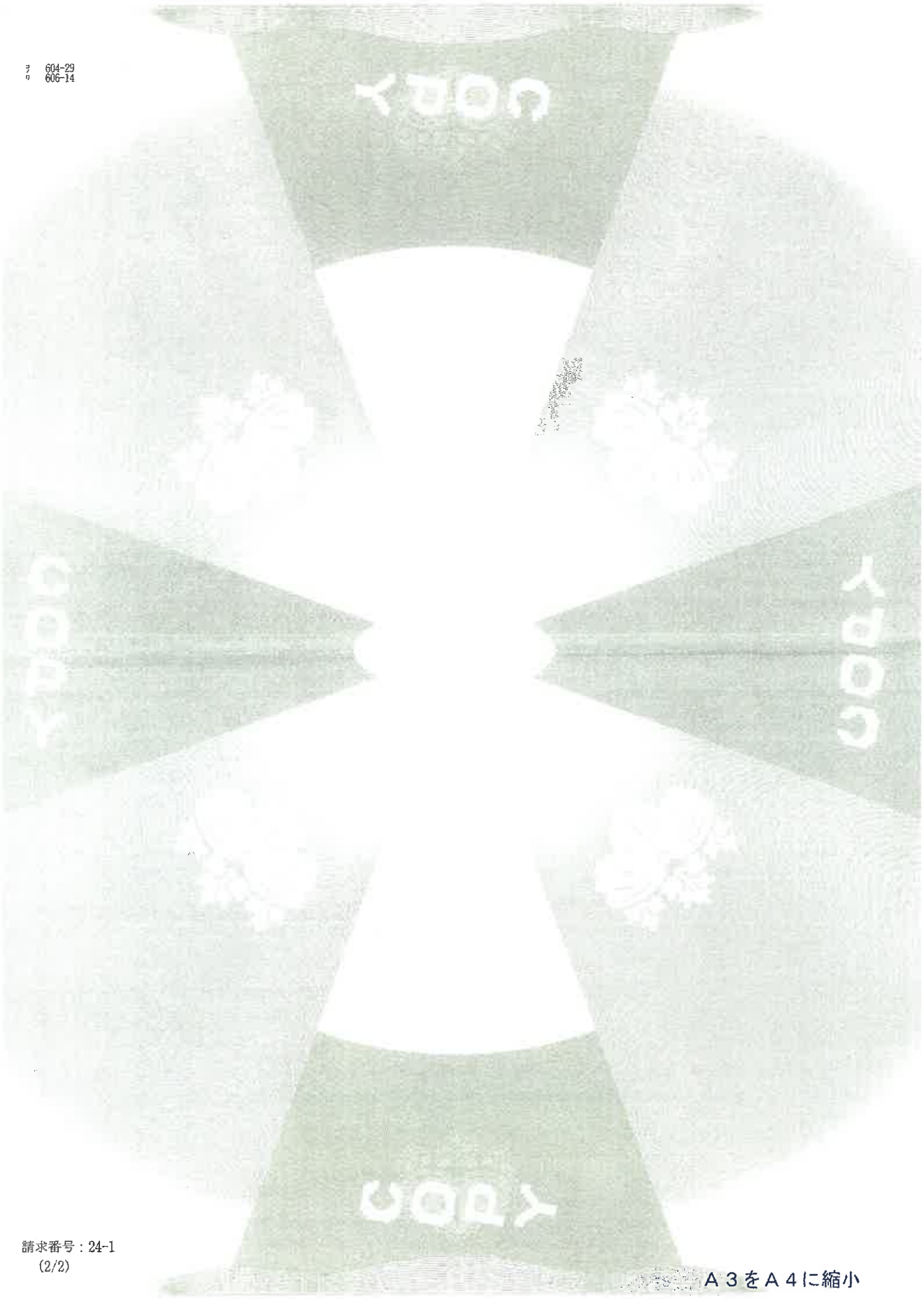
さいたま地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：24-1

(1/2)

A3をA4に縮小



Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和50年5月27日

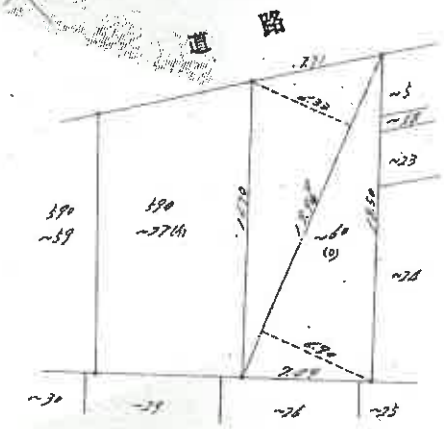
0513276

地積測量図

地番	390-27, -60
土地の所在	川口市大字安行慈林字赤芝

昭50.5.27

作製年月日	昭和 50年 5月 16日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



面積計算

-60(1) 19.99 × (6.33 + 6.90) × 1/2 = 132.23385 → 132.2 ㎡

-27(1) 270.82 − 132.23 = 138.19 ㎡

縮尺 1/250

(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。
（さいたま地方法務局川口出張所管轄）
令和8年6月23日　さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

[redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：24-2

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。
（さいたま地方法務局川口出張所管轄）
令和8年6月23日　さいたま地方法務局
登記官
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和49年4月15日

0513266

地積測量図

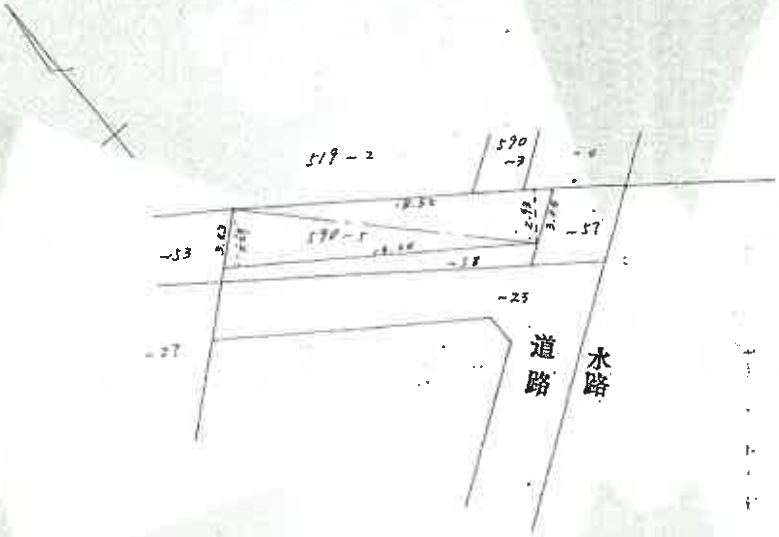
地番	590－5
土地の所在	川口市大字安行慈林字赤坂

49.4.15

昭和	作製年月日
47年 3月 13日	

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



面積計算

18.52 × 2.93 = 54.2636
18.22 × 3.29 = 60.0096
計 = 114.2732
½ = 57.13 ㎡

縮尺	1/300m

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

請求番号：24-3

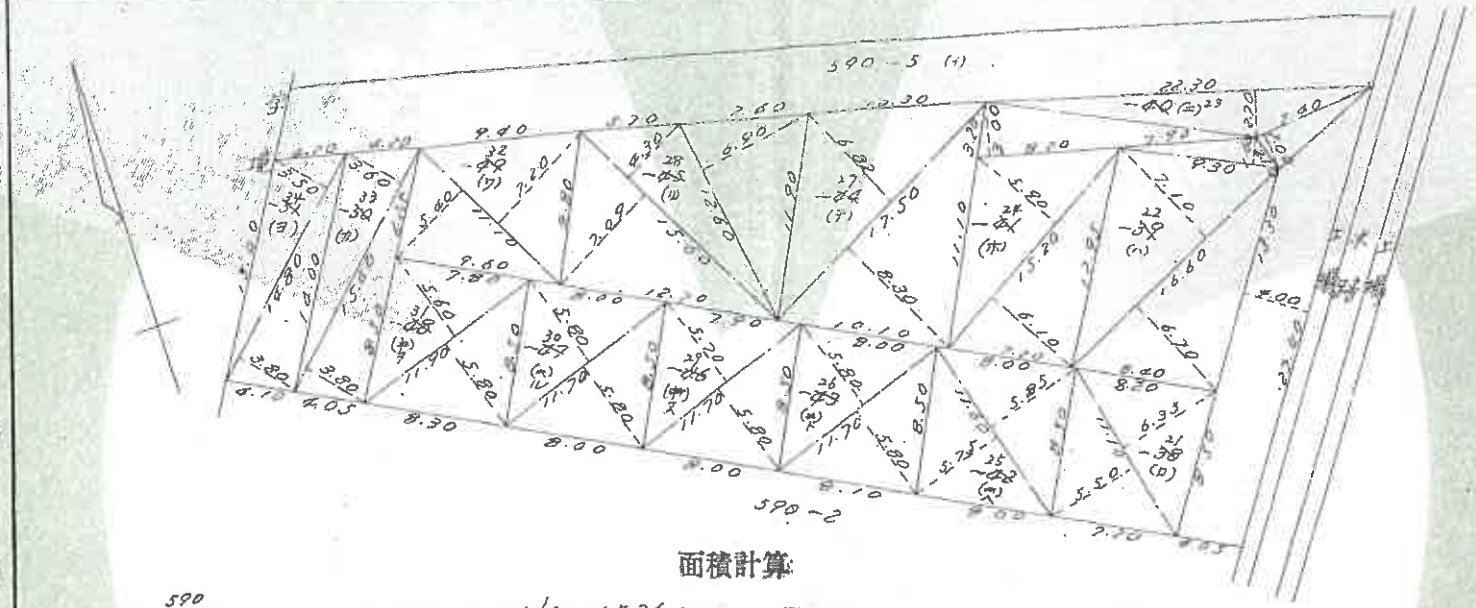
登記年月日：昭和45年2月23日

0513269 (新) 590-5. -21N-27 -29N-34

地積測量図

S45.2.23

地番	590-5 -38 2/ 34 ほか -84
土地の所在	川口市大字安行慈林字城地



面積計算

590
-38(ロ)21 11.10 × (5.50 + 6.35) × 1/2 = 65.76㎡
-38(ハ)22 16.60 × (7.10 + 6.70) = 229.08
9.30 × 1.60 = 14.88
243.96 × 1/2 = 121.98㎡
-84(ニ)23 16.10 × 3.00 = 48.30
22.30 × 2.70 = 60.21
7.00 × 2.00 = 14.00
4.00 × (21.80 + 22.40) = 176.80
300.11 × 1/2 = 150.05㎡
-84(ホ)24 15.20 × (5.90 + 6.10) × 1/2 = 91.20㎡
-38(ヘ)25 11.60 × (5.75 + 5.85) × 1/2 = 67.28㎡
-38(ト)26 11.70 × (5.80 + 5.80) × 1/2 = 67.86㎡
-84(チ)27 17.50 × (6.82 + 8.30) × 1/2 = 132.30㎡
-84(リ)28 12.60 × 6.90 = 86.94
15.60 × (7.09 + 4.30) = 177.684
264.624 × 1/2 = 132.31㎡
-84(ヌ)29 11.70 × (5.70 + 5.80) × 1/2 = 67.27㎡
-84(ル)30 11.70 × (5.80 + 5.80) × 1/2 = 67.86㎡
-84(ヲ)31 11.90 × (5.60 + 5.80) × 1/2 = 67.83㎡
-84(ワ)32 11.10 × (5.40 + 7.20) × 1/2 = 69.93㎡
-38(カ)33 15.60 × (3.60 + 3.80) × 1/2 = 57.72㎡
-84(ヨ)34 14.80 × (3.50 + 3.80) × 1/2 = 54.02㎡
-84(タ)5 1030.66 − 1213.37 = 217.29㎡

縮尺	1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

昭和 45 年 2 月 14 日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

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23日　さいたま地方法務局
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：24-4

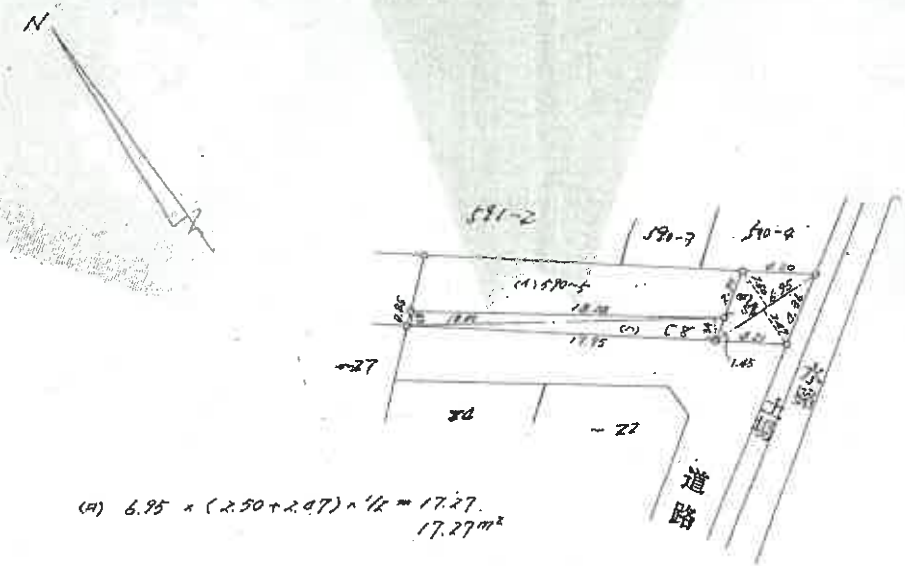
登記年月日：昭和48年11月20日

0513274

地積測量図

S48.11.20

地番	590-5. -57 - 58
土地の所在	川口市大字安行慈林字赤芝



(ロ) 6.95 × (2.50 + 2.47) × 1/2 = 17.27
17.27 m²

(ハ) 18.45 × (0.80 + 1.24) × 1/2 = 19.70 m²

(ホ) 42.49 − (17.27 + 19.70) = 7.08 m²

縮尺	1/300 m

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

作製年月日	昭和 08年 11月 19日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

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23日　さいたま地方法務局
登記官
[redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：24-5

登記年月日：平成1年10月4日

令和8年6月23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）
さいたま地方法務局

登記官

0026843　　各階平面図

H1.10.4
建物図面
各階平面図

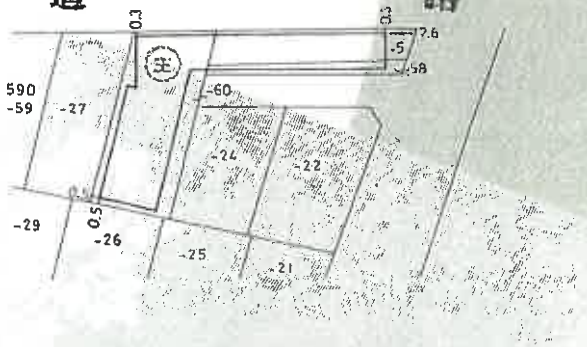
家屋番号	590番60
建物の所在	川口市大字安行慕林字赤芝　590番地60・590番地5・590番地58

1階・2階
各階同型





道路



床面積計算表

1	23.66×3.64＝	86.12240
2	10.92×5.46＝	59.62320
3	4.55×2.71×0.5＝	6.16525
4	5.11×1.36×0.5＝	3.47480
	合計	155.38565

面積　155.38㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3をA4に縮小

請求番号：24-6