令和　８年（ケ）第　　２０４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, 2	10, 620, 000 8, 496, 000	一括	2, 124, 000	65, 139	18, 327
1	3, 930, 000				
2	6, 690, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字東本郷字台

　　地　　番　　１８０２番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．００平方メートル

２　所　　在　　川口市大字東本郷字台　１８０２番地２２

　　家屋　番号　　１８０２番２２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．９９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２０４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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１，２】
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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
賃借人Ａが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　8年（ケ）第　　２０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字東本郷字台

　　地　　番　　１８０２番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．００平方メートル

２　所　　在　　川口市大字東本郷字台　１８０２番地２２

　　家屋　番号　　１８０２番２２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．９９平方メートル

令和８年(ケ)第２０４号
令和８年８月２７日受理
令和８年10月６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

令和　8年（ケ）第　　２０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字東本郷字台

　　地　　番　　１８０２番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．００平方メートル

２　所　　在　　川口市大字東本郷字台　１８０２番地２２

　　家屋　番号　　１８０２番２２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．９９平方メートル

（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
	現況地目	■宅地（物件１）　□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	■債務者兼土地所有者　□その他の者（　） 上記の者が物件１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２
	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　■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）

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件　2　関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		■賃借人A
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□物置・作業所
■関係人（■賃借人A　□（　））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書・賃貸借契約更新同意書）の要旨		
占有権原		■賃借権　□使用借権　□無権原
占有開始時期		令和５年３月ころ
最初の契約等	契約日	令和５年３月１２日
	期間	令和５年３月１８日から　■令和７年３月１７日まで２年間 □期間の定めなし
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	令和７年３月１８日から　■令和９年３月１７日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者　　□その他の者（　　）
	借主	■賃借人A　　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎年金120,000円（毎月２７月末限り翌月分支払） □前払（　年分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
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

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件１関係

1　物件１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　賃借人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１に接道する地番 1802－12 は私人所有で川口市により市道に認定されている現況公衆用道路である。

4　Ａによれば，物件１および地番 1802－12 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。駐車スペース付近は南側に下り傾斜の地勢である（写真②）。

■物件２関係

1　目的建物の状態はおおむね経年相応であると思われる。雨漏りなどの大きな不具合・傷みは確認できなかった。

2　賃借人Ａによれば，洗面台の蛇口ハンドル付近からの水漏れがとまらないため，洗面台の下部収納の元栓から水の開閉をしなければならない状態とのことである。

3　賃借人Ａによれば，１階トイレの水洗使用後に水の流れが止まらず元栓を閉めなくてはならないため，通常は２階のトイレを使用しているとのことである。

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

（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
■賃借人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1802－12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　洗面台の蛇口ハンドル付近からの水漏れがとまらないため，洗面台の下部収納の元栓から水の開閉をしなければなりません。また，1階トイレの水洗使用後に水の流れが止まらず元栓を閉めなくてはならないため，通常は2階のトイレを使用しています。いずれも大変不便で困っています。 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

（執行官の意見用）

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，提示があった資料等を総合的に勘案し２・３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

（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 31 日(月) 16：25－16：35	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９月２日(水) 17：25－17：35	執務室	賃借人Ａより電話にて聴取
令和８年９月 14 日(月) 16：00－16：35	物件所在地	物件調査 写真撮影（評価人同行） 賃借人Ａより聴取
令和８年 10 月２日(金) 15：10－15：15	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。

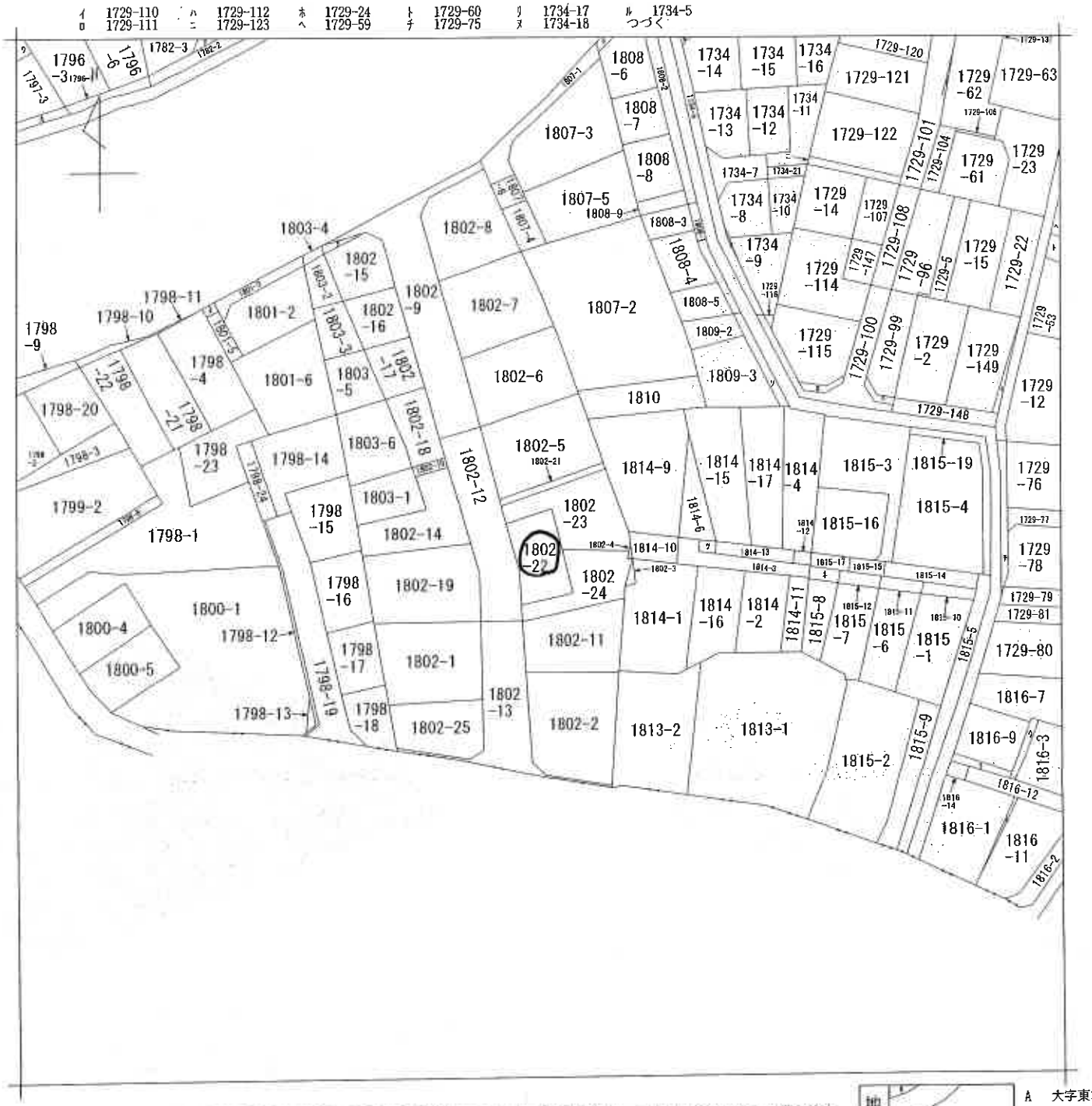
□　令和　年　月　日

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　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



A 大字東本郷

地番区域見出 大字東本郷

(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台			地番	1802番22			
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7月22日

広島法務局

地図整理番号：M09405 登記官 [redacted]

(1/2)

(8枚目)

登記年月日：平成17年5月18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7月22日　広島法務局　登記官

（9枚目）

0647333

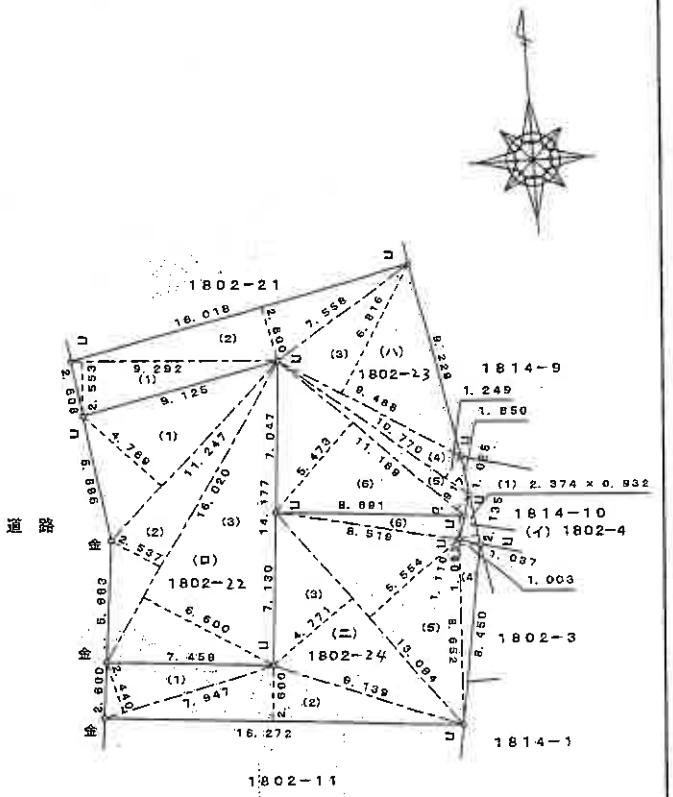
H17.5.18

地番	1802-4, -22, -23, -24	地積測量図
土地の所在	川口市大字東本郷字台	

さいたま地方法務局 川口出張所
17.5.18 登記

求積表

地番	番号	底辺	高さ	倍面積	地積
(イ) 1802-4	1	2.374	0.932	2.212568	
	計			2.212568	
	1/2			1.106284	1.10 m²
(ロ) 1802-22	1	11.247	4.769	53.636943	
	2	16.020	2.537	40.642740	
	3	16.020	6.600	105.732000	
	計			200.011683	
	1/2			100.0058415	100.00 m²
(ハ) 1802-23	1	9.292	2.553	23.722476	
	2	16.018	2.600	41.646800	
	3	9.488	6.816	64.670208	
	4	10.770	1.249	13.451730	
	5	11.189	0.917	10.260313	
	6	11.189	5.473	61.237397	
	計			214.988924	
	1/2			107.494462	107.49 m²
(ニ) 1802-24	1	7.947	2.440	19.390680	
	2	16.272	2.600	42.307200	
	3	13.094	4.771	62.471474	
	4	8.652	1.003	8.677956	
	5	13.094	5.554	72.724076	
	6	8.681	1.083	9.412353	
	計			214.983739	
	1/2			107.4918695	107.49 m²



境界点	境界標の種類
石	石杭
コ	コンクリート杭
金	金属標
刻	刻印（コンクリート）
鋲	コンクリートに鋲

A3判をA4判に縮小

作製者　土地家屋調査士 [redacted]　（平成17年 5月12日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（東京土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M09406

登記年月日：平成17年10月13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7月22日　広島法務局　登記官

（1枚目）

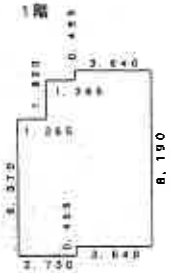
各階平面図

川口出張所
17.10.13
登記
0244840

家屋番号	1802－22
建物の所在	川口市大字東本郷字台1802番地22

建物図面
各階平面図

1階



求積表

イ	0.455	×	2.730	=	1.242150
ロ	5.915	×	6.370	=	37.678550
ハ	1.820	×	5.005	=	9.109100
ニ	0.455	×	3.640	=	1.655200
合計					49.685000
床面積					49.68 ㎡

2階

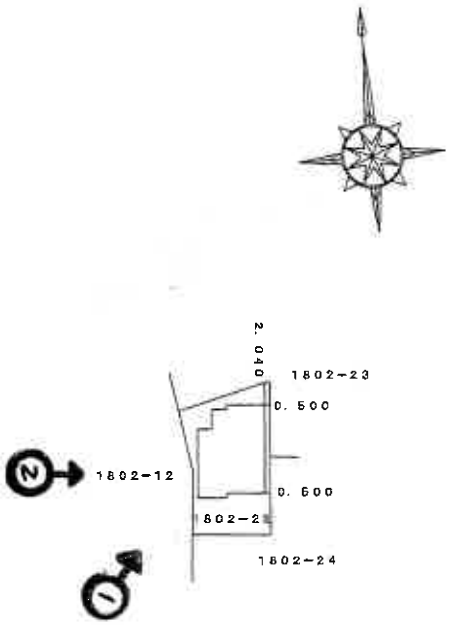


求積表

イ	3.640	×	6.370	=	23.186800
ロ	1.820	×	5.915	=	10.763300
ハ	0.455	×	4.550	=	2.070250
ニ	1.365	×	3.640	=	4.968800
合計					40.989150
床面積					40.99 ㎡

A3判をA4判に縮小

（全景撮影位置）



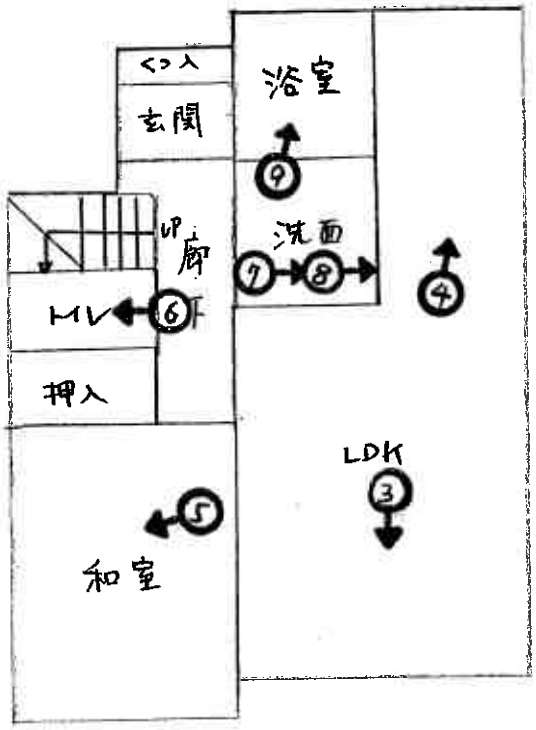
作製者	土地家屋調査士	（平成17年10月5日作製）	縮尺	1/250
申請人		（土地家屋調査士会用紙）	縮尺	1/500

地図整理番号：M09404

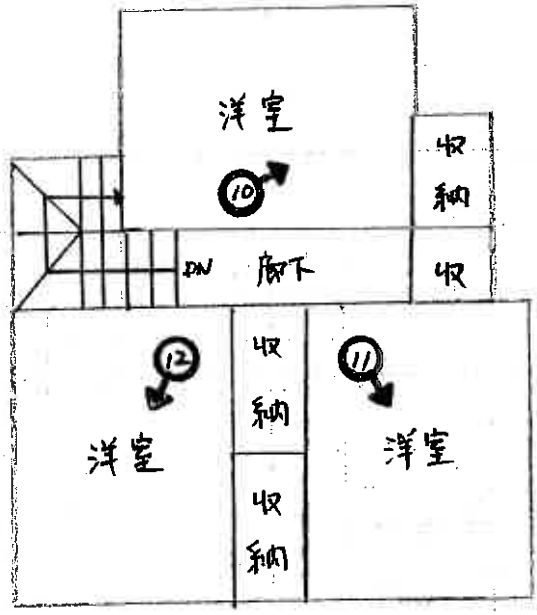
建物見取図

（写真撮影位置　○→）

1階



2階





目的建物

①

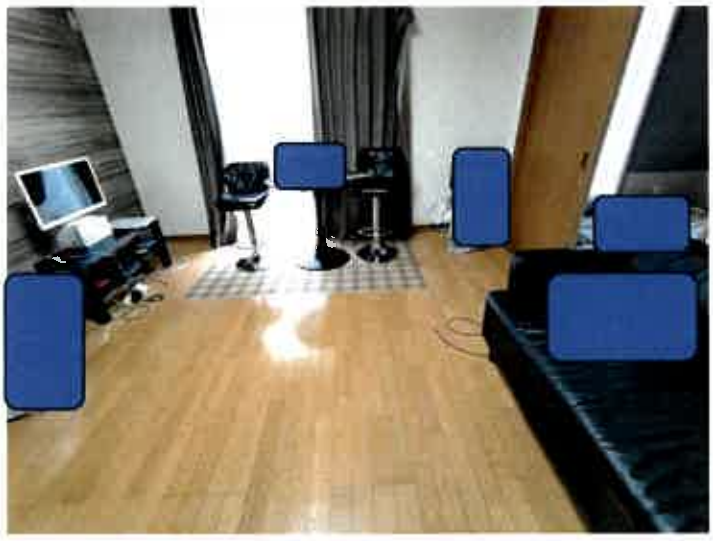


物件1付近

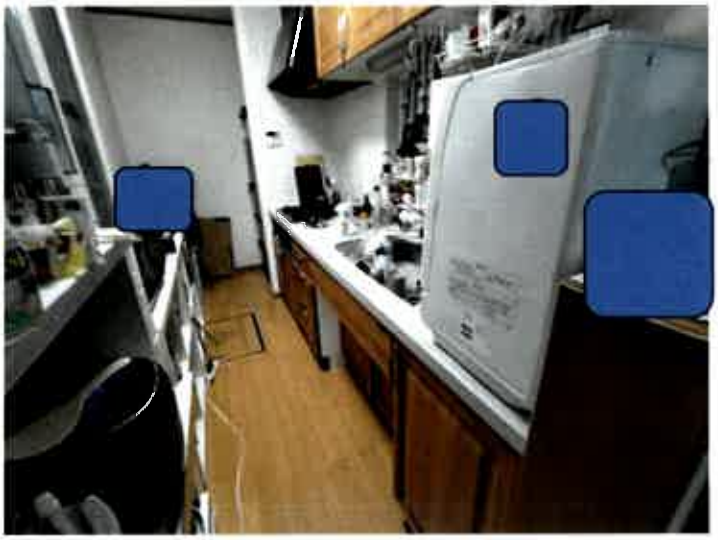
（駐車スペース

付近緩傾斜あり）

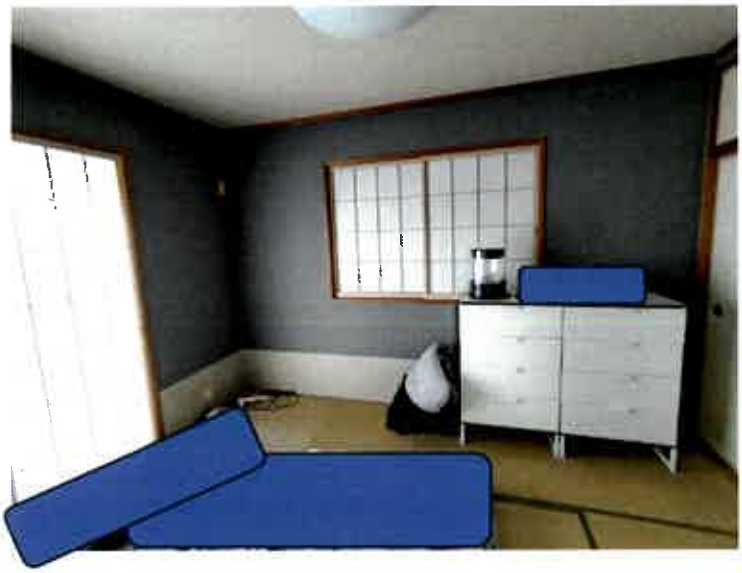
②



③



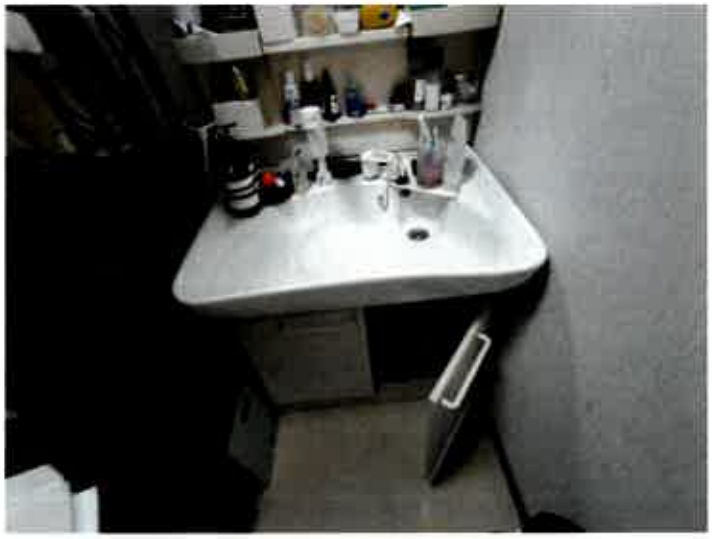
④



⑤



⑥



⑦

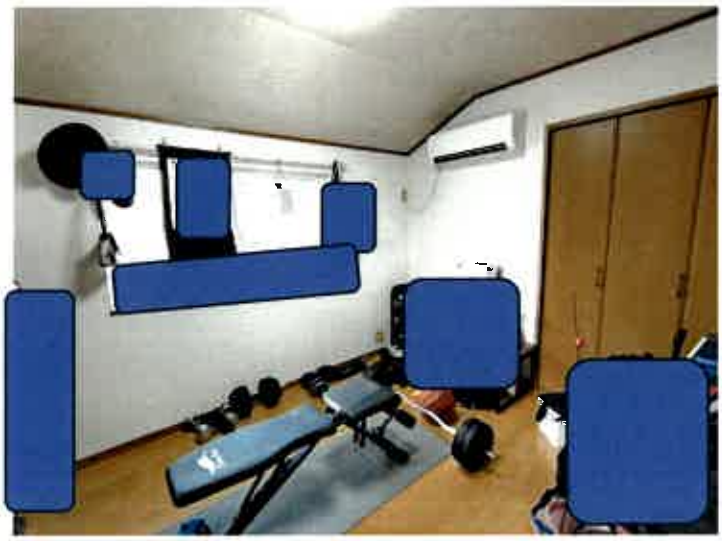


⑧

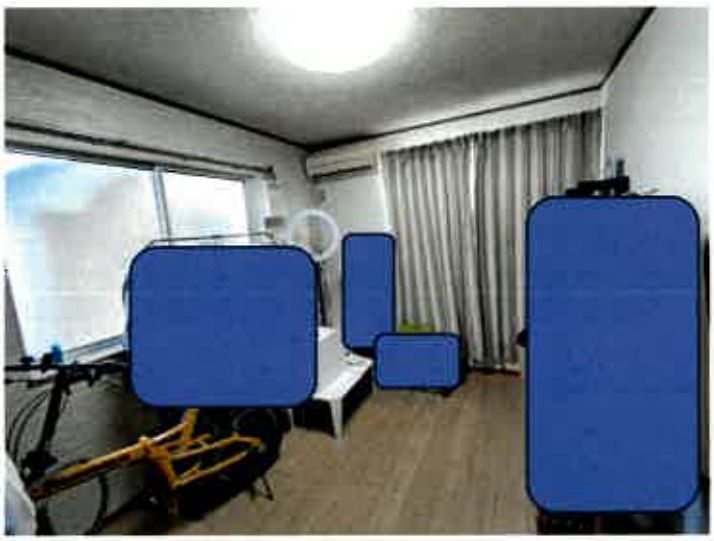


⑨

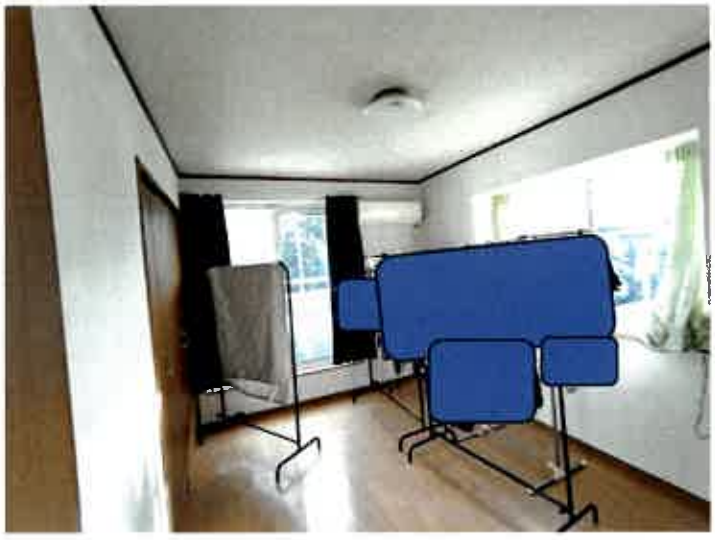
（ 14 枚目）



⑩



⑪



⑫

令 和 8 年 (ケ) 第 204 号
令 和 8 年 9 月 14 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 6 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　　２０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　川口市大字東本郷字台

　　地　　番　　１８０２番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．００平方メートル

２　所　　在　　川口市大字東本郷字台　１８０２番地２２

　　家屋　番号　　１８０２番２２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．９９平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格	
金１０，６２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金３，９３０，０００円
物件2（建物）	金６，６９０，０００円

① 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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		
	目的物件は最先順位の抵当権の設定登記後に占有を開始した賃借人の占有が認められるが、本件評価は当該賃借人が買受人の引受けとならないものとして行った。		

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）

位置・交通	ＪＲ京浜東北線「川口」駅の北東方約4,460m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 絶対高さ10m
画地条件	地積 形状 地勢 その他	100.00㎡ ほぼ整形 平坦
接面道路の状況	西約6m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2)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	本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地内に存するが、本件土地は平成17年3月1日に試掘調査済みである。 本件土地はガス会社の負担で都市ガス本管の延長が可能である（宅地内ガス工事は含まない）。 本件土地は南方に緩傾斜している。	

2　建物の概況及び利用状況（物件2）

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17年8月9日新築 経　過　年　数　：　約21年 経済的残存耐用年数　：　約3年
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、畳、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	普通
建物の利用状況	賃借人が居宅として利用している。
特記事項	賃貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始時期：令和5年3月ごろ 契約日：令和5年3月12日 契約期間：令和7年3月18日から令和9年3月17日（2年間） 賃料：月額120,000円 敷金：なし 占有者によれば、1階の洗面台は、蛇口ハンドル付近からの水漏れがあり、元栓から閉めないと水がとまらない状況である。1階のトイレも水洗使用後に元栓を閉めないと水がとまらない状況である。

第5　評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されており、その賃貸状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

Ⅰ　積算価格の試算

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	147,000	1.01	100.00	0.95	14,100,000

※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-24

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
157,000円/㎡	×	101／100	×	100／103.0	× 100／105	≒	147,000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、環境条件が優る。

イ　個別格差：接面方位、傾斜等を考慮した。

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2（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
2	160,000 円	90.67	0.08	1,160,000

ウ　現価率：

経過年数約21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・前記特記事項等も考慮)-40%

(計算式) 3／(21＋3)×(1－0.4)

2　積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	14,100,000	0.60	法定地上権	8,460,000

②　積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	14,100,000	-8,460,000		5,640,000	37.0%
2	1,160,000	+8,460,000	1.0	9,620,000	63.0%
積算価格（合計）				15,260,000	100.0%

ウ　占有減価修正：なし

Ⅱ　収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円） ア	総費用 イ	純収益 （円） ア×イ≒ウ	還元利回り エ	収益価格 （円） ウ÷エ
1,440,000	(1－0.20)	1,152,000	8.0%	14,400,000

総　収　益：現行の賃貸条件は概ね標準的であると判断し、現行の賃貸条件で賃貸することを想定して求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総　費　用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率４～５％を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ　評価額の判定

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では戸建住宅であることを考慮し、積算価格を中心に収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格（物件1・2）を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件番号	調整後の合計価格 （円） ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額（円） オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ－オ
1	15,170,000	37.0%	1.0	0.7		3,930,000
2		63.0%	1.0	0.7	0	6,690,000
一括価格（合計）						10,620,000

ウ　市場性修正：なし。

エ　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。

オ　引受債務相当額：なし。

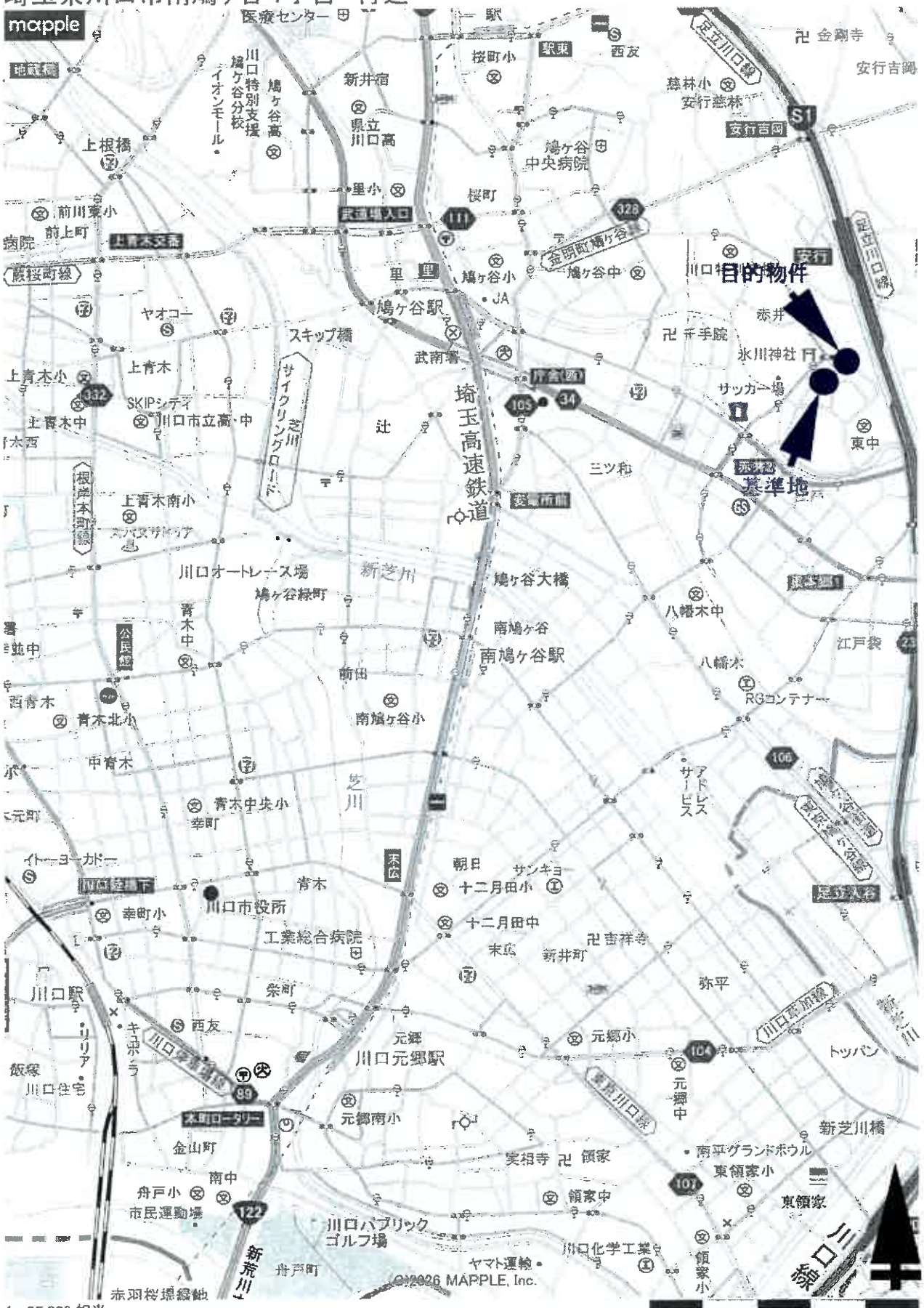
第6　参考価格資料

基準地価格（　川口-24　）
所在：川口市東本郷2丁目2番20「東本郷2-2-29」
価格：157,000円/㎡
位置：ＪＲ京浜東北線「川口」駅約5,400ｍ(道路距離)
価格時点：令和8年7月1日
地積：168㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面道路：東6.0m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：一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

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4丁目　付近



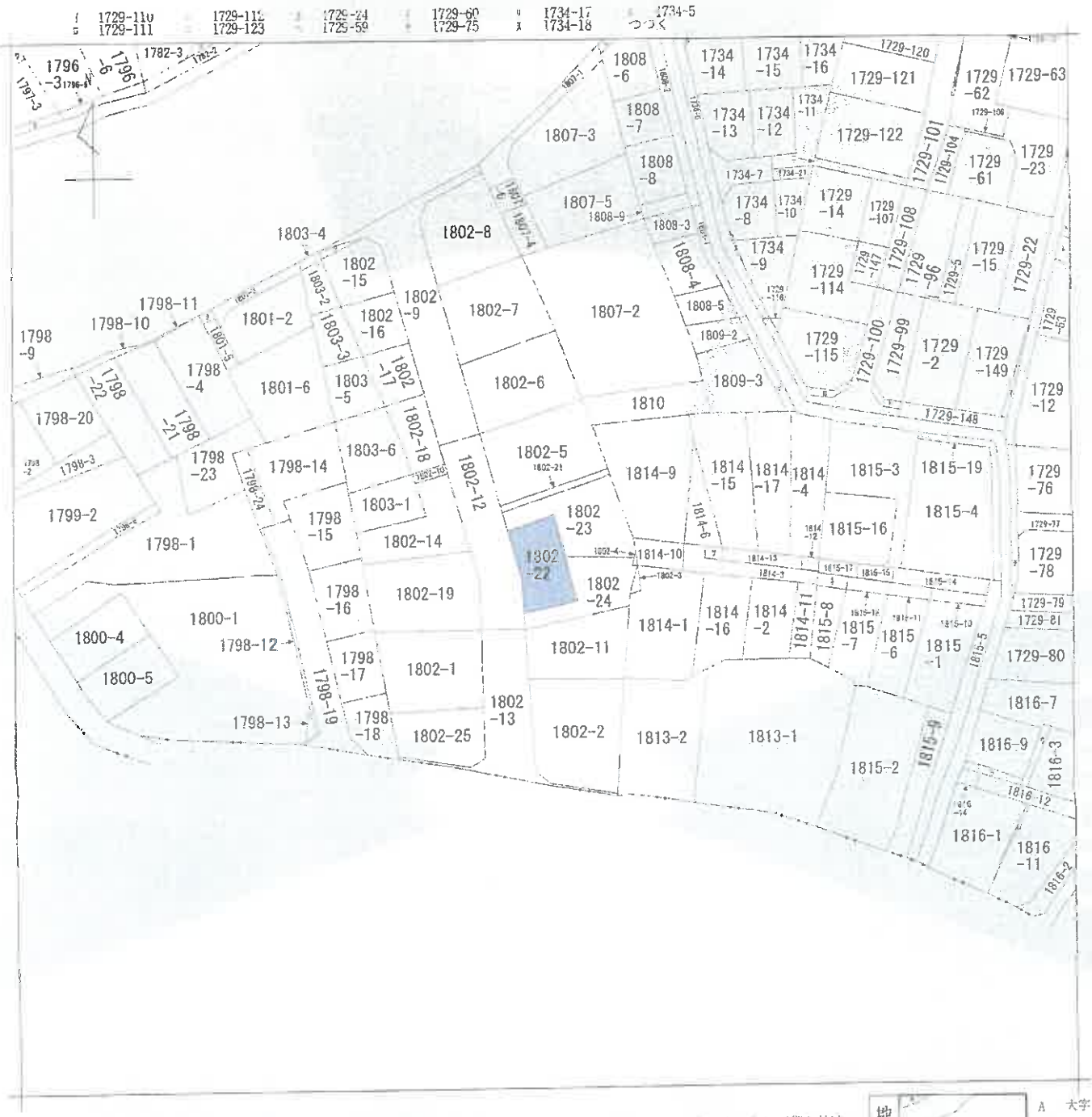
1：25,000 相当

地図上の1センチは 約 250 メートル

印刷中心は 東経 139度44分10秒　北緯 35度48分59秒

スーパーマップルデジタル27

株式会社マップル



A　大字東本郷

地番区域見出

大字東本郷

(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	川口市大字東本郷字台				地番	1802番22		
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7月22日

広島法務局

地図整理番号：M09405　　登記官 [redacted]

(1/2)

A３をＡ４に縮小

ｲ	1782-1
ｳ	1796-4
ｶ	1797-4
ｷ	1801-4
ｸ	1802-20
ｹ	1808-2
ｿ	1809-1
ﾂ	1814-14
ﾃ	1815-13
ﾅ	1729-105
ﾗ	1816-10
ﾑ	1816-13
ﾜ	1816-4

地図整理番号：M09405
(2/2)

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：平成17年5月18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7月22日　広島法務局
登記官

0647333

さいたま地方法務局
川口出張所
17.5.18
登記

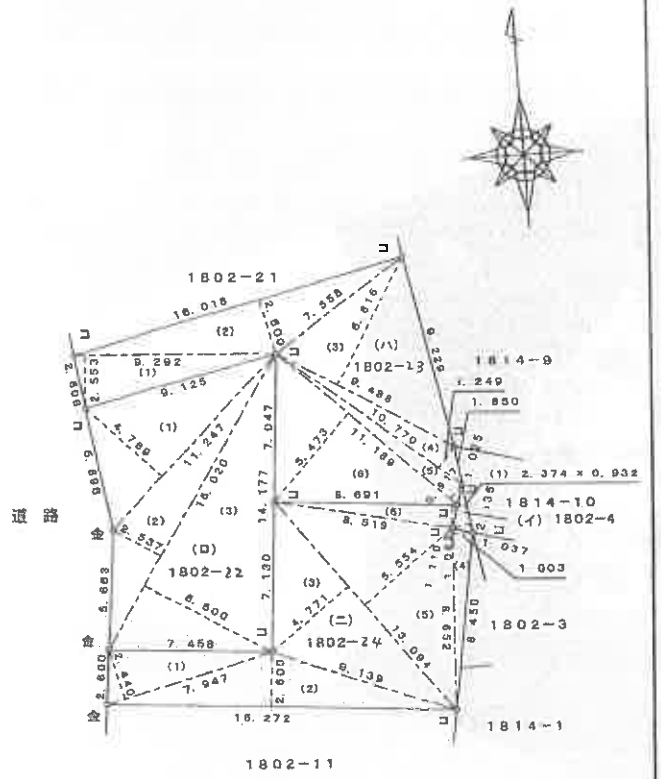
H17.5.18

地番	1802-4, -22, -23, -24
土地の所在	川口市大字東本郷字台

地積測量図

求積表

地番	番号	底辺	高さ	倍面積	地積
(イ) 1802-4	1	2.374	0.932	2.212568	
	計			2.212568	
	1/2			1.106284	1.10㎡
(ロ) 1802-22	1	11.247	4.769	53.636943	
	2	16.020	2.537	40.642740	
	3	16.020	6.500	105.732000	
	計			200.011683	
	1/2			100.0058415	100.00㎡
(ハ) 1802-23	1	9.292	2.553	23.722476	
	2	16.018	2.600	41.646800	
	3	9.488	6.816	64.670208	
	4	10.770	1.249	13.451730	
	5	11.189	0.917	10.260313	
	6	11.189	5.473	61.237397	
	計			214.988924	
	1/2			107.494462	107.49㎡
(ニ) 1802-24	1	7.947	2.440	19.390680	
	2	16.272	2.600	42.307200	
	3	13.094	4.771	62.471474	
	4	8.652	1.003	8.677956	
	5	13.094	5.554	72.724076	
	6	8.691	1.083	9.412363	
	計			214.983739	
	1/2			107.4918695	107.49㎡



境界点	境界標の種類
石	石杭
コ	コンクリート杭
金	金属標
刻	刻印（コンクリート）
鋲	コンクリートに鋲

作製者 [redacted]　（平成17年 5月12日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

地図整理番号：M09406

登記年月日：平成17年10月13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7月22日　広島法務局
登記官

建物図面
各階平面図

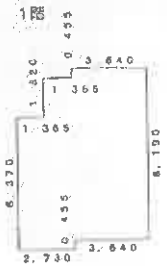
家屋番号	１８０２－２２
建物の所在	川口市大字東本郷字台１８０２番地２２

各階平面図

さいたま地方法務局 川口出張所
17.10.13
登記

0244840

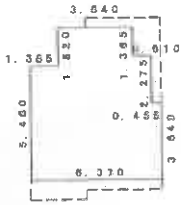
1階



求積表

イ	0.455	×	2.730	＝	1.242150
ロ	5.915	×	6.370	＝	37.678550
ハ	1.820	×	5.005	＝	9.109100
ニ	0.455	×	3.640	＝	1.656200
合計					49.686000
床面積					49.68 ㎡

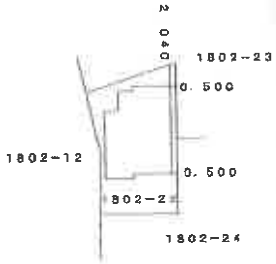
2階



求積表

イ	3.640	×	6.370	＝	23.186800
ロ	1.820	×	5.915	＝	10.765300
ハ	0.455	×	4.550	＝	2.070250
ニ	1.365	×	3.640	＝	4.968600
合計					40.990950
床面積					40.99 ㎡





[redacted]

作製者 [redacted]（作製）　縮尺 1/250

申請人 [redacted]（用紙）　縮尺 1/500

A3をA4に縮小

地図整理番号：M09404