

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が  
入札書ごとに 必要になります。

### 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

**注意!** 「陳述」欄の「 自己の計算において…ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

### 住民票

(個人の場合)

### 資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

### 宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	9,750,000 7,800,000	一括	1,950,000	40,147	11,875
1	2,600,000				
2	1,030,000				
3	6,120,000				
備考					



## 物件目録

- |   |      |    |   |
|---|------|----|---|
| 1 | 所    | 在  | 川口市東本郷一丁目   |
|   | 地    | 番  | 2番15  |
|   | 地    | 目  | 宅地  |
|   | 地    | 積  | 58.30平方メートル   |
| 2 | 所    | 在  | 川口市東本郷一丁目   |
|   | 地    | 番  | 2番16  |
|   | 地    | 目  | 宅地  |
|   | 地    | 積  | 23.21平方メートル   |
| 3 | 所    | 在  | 川口市東本郷一丁目 2番地15、2番地16                               |
|   | 家屋   | 番号 | 2番15  |
|   | 種    | 類  | 居宅 事務所  |
|   | 構    | 造  | 木造スレート葺2階建  |
|   | 床    | 面積 | 1階 53.43平方メートル<br>2階 47.09平方メートル                    |
|   | (現況) |    |   |
|   | 構    | 造  | 木造スレート葺3階建  |
|   | 床    | 面積 | 1階 53.43平方メートル<br>2階 47.09平方メートル<br>3階 約11.46平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者（相続財産清算人）が占有している。

---

---

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   | 川口市東本郷一丁目   |
|   | 地 番   | 2番15  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 58.30平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 川口市東本郷一丁目   |
|   | 地 番   | 2番16  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 23.21平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 川口市東本郷一丁目 2番地15、2番地16                               |
|   | 家屋 番号 | 2番15  |
|   | 種 類   | 居宅 事務所  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 53.43平方メートル<br>2階 47.09平方メートル                    |
|   | (現況)  |   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 53.43平方メートル<br>2階 47.09平方メートル<br>3階 約11.46平方メートル |



令和 5年(ケ)第 205号  
令和 5年11月 9日受理  
令和 5年12月27日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 伊 澤 浩

(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   | 川口市東本郷一丁目                        |
|   | 地 番   | 2番15                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 58.30平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 川口市東本郷一丁目                        |
|   | 地 番   | 2番16                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 23.21平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 川口市東本郷一丁目 2番地15、2番地16            |
|   | 家屋 番号 | 2番15                             |
|   | 種 類   | 居宅 事務所                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 53.43平方メートル<br>2階 47.09平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県川口市東本郷一丁目2番21号		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 53.43㎡ 2階 47.09㎡ 3階 約11.46㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：         }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態（動産の遺留あり）の状態でも所有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 令和 平成 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日         }		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者相続財産 清算人	1 現在、物件3の建物は、空き家です。そのようになった具体的な時期は不明ですが、建物の構造を含め当職が相続財産管理人（当時）に選任された令和4年8月には同じ状態でした。 2 親族から聴取したところでは、本件物件で不自然死等の事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

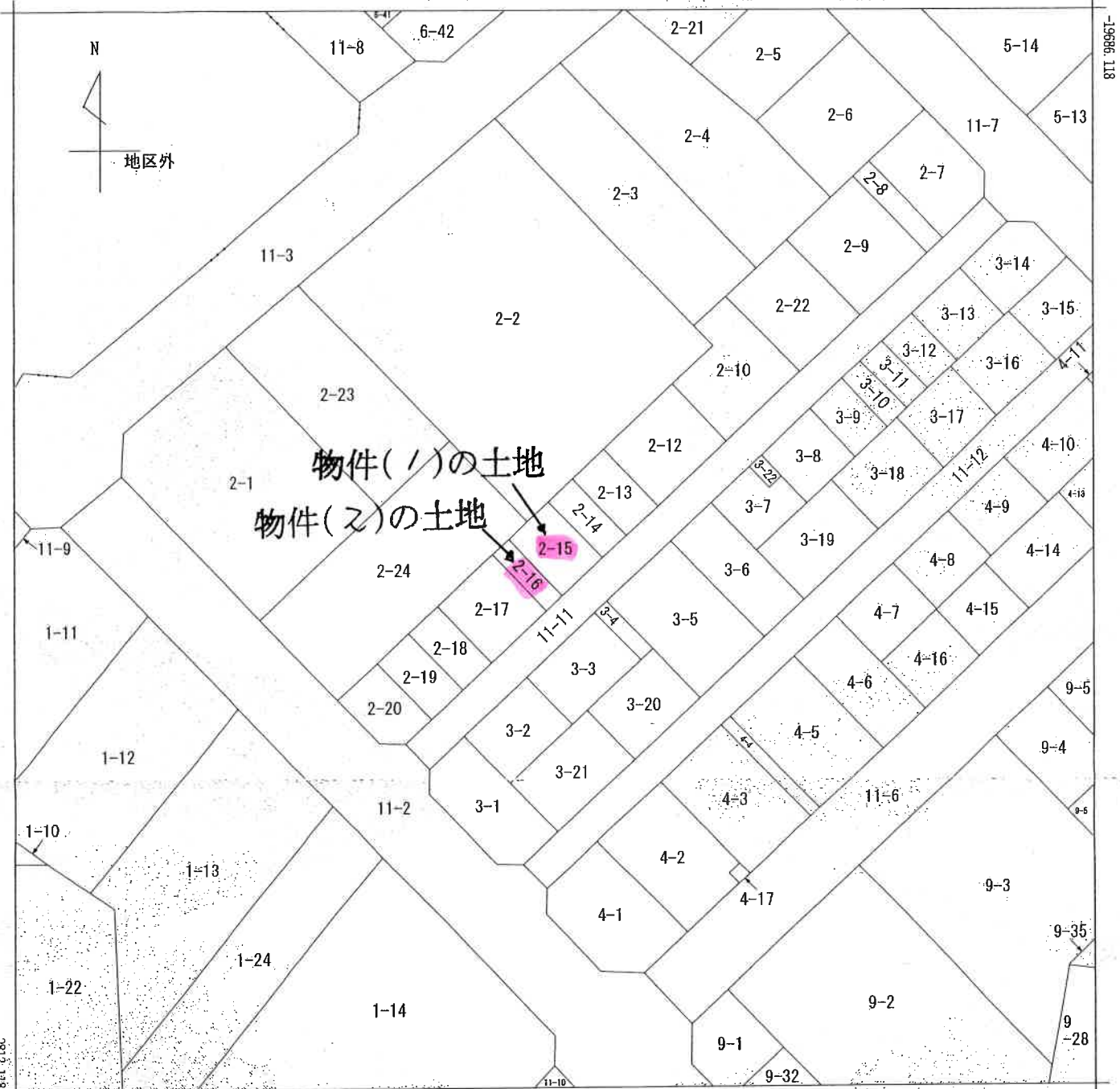
## 執行官の意見

- 1 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 (1) 物件1、2の土地は、一体となって物件3の建物の敷地として利用されている。  
(2) 物件3の建物の2階北東側洋室から折りたたみ式梯子で出入りする物置がある(添付写真⑪、⑫参照)。天井高が約1.2m～約2mあるため3階部分と認めた。造られた時期は不明であるが増築部分として報告する。未登記である。
- 4 物件1、2の土地に接面する11番11の土地は、川口市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月17日(金) 8:35-8:45	川口市役所固定資産税課	建物見取図取得
5年11月17日(金) 8:55-9:00	さいたま地方法務局川口出張所	周辺土地登記事項要約書取得
5年11月22日(水) 16:15-16:30	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影
5年12月18日(月) 13:10-13:50	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
5年12月18日(月) 17:05-17:10	当庁	電話で所有者代表者から事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者側が用意した鍵を用いて解錠し物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-6951.377 (座標値種別：図上測定)  
 (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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 東本郷1丁目

請求部	所在	川口市東本郷一丁目		地番	2番15				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	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	昭和62年5月8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5年8月8日

さいたま地方法務局草加出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成33年9月6日

0244978

各階平面図

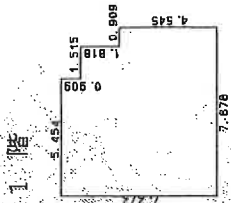
家屋番号 2番15

建物の所在 川口市東本郷1丁目2番地15、2番地15

建物各階平面図

113.9.6

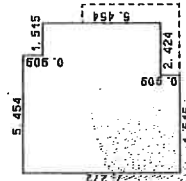
### 物件(3)の建物



#### 求積表

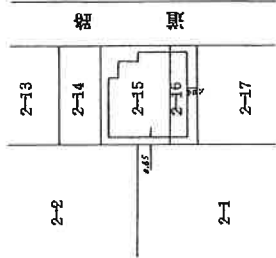
5.454 X 0.909 =	4.957686
6.969 X 1.818 =	12.669642
7.878 X 4.545 =	35.805510
合計	53.432838
床面積	53.43 m <sup>2</sup>

### 2階



#### 求積表

5.454 X 0.909 =	4.957686
6.969 X 5.454 =	38.008926
4.545 X 0.909 =	4.131405
合計	47.098017
床面積	47.09 m <sup>2</sup>



A4版に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。  
 (さいたま地方公務員川口出張所発)

令和5年8月8日 さいたま地方公務員局 加出課所

登記簿

(7枚用)

製作者 土地調査士 家屋調査士

33年9月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

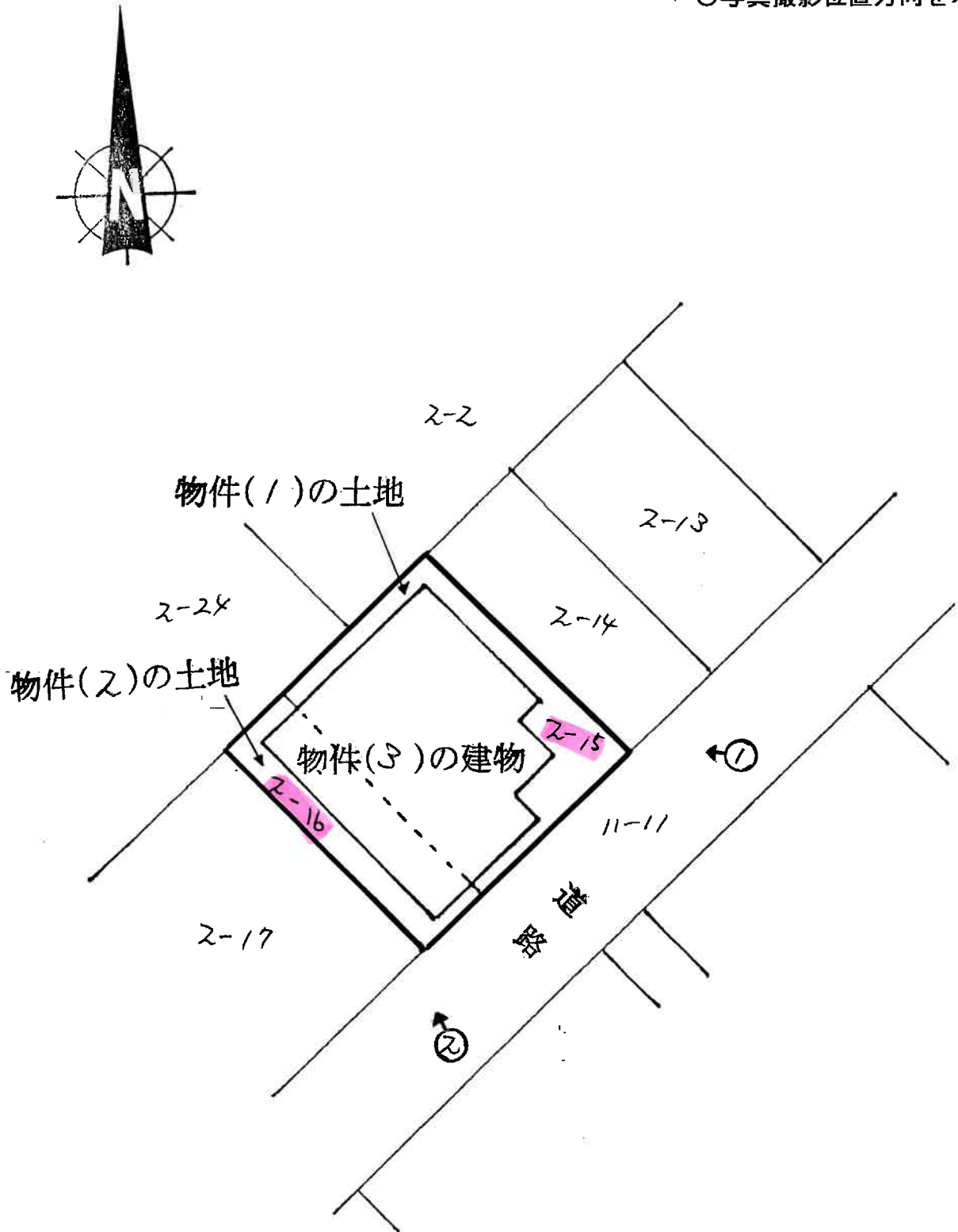
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会発)

請求番号：26-2

# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



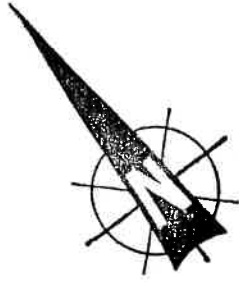
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

( 8 枚目)

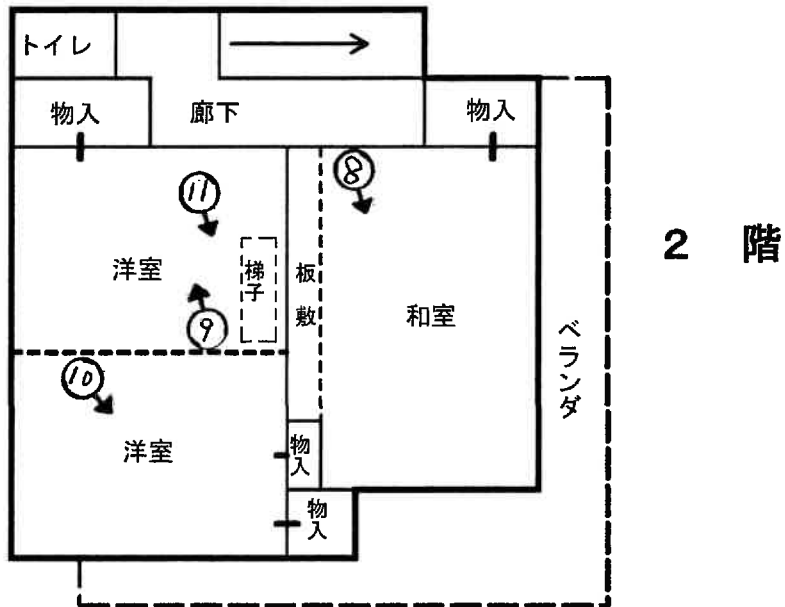
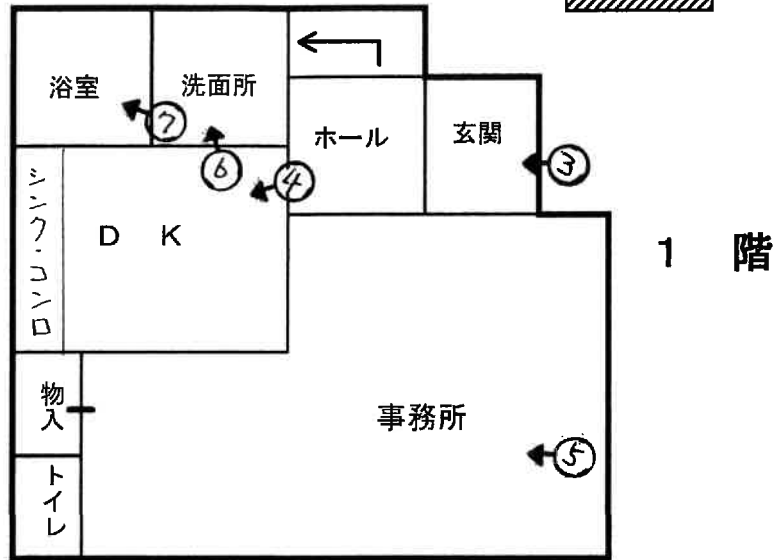
# 建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

 = 増築部分



物件(3)の建物



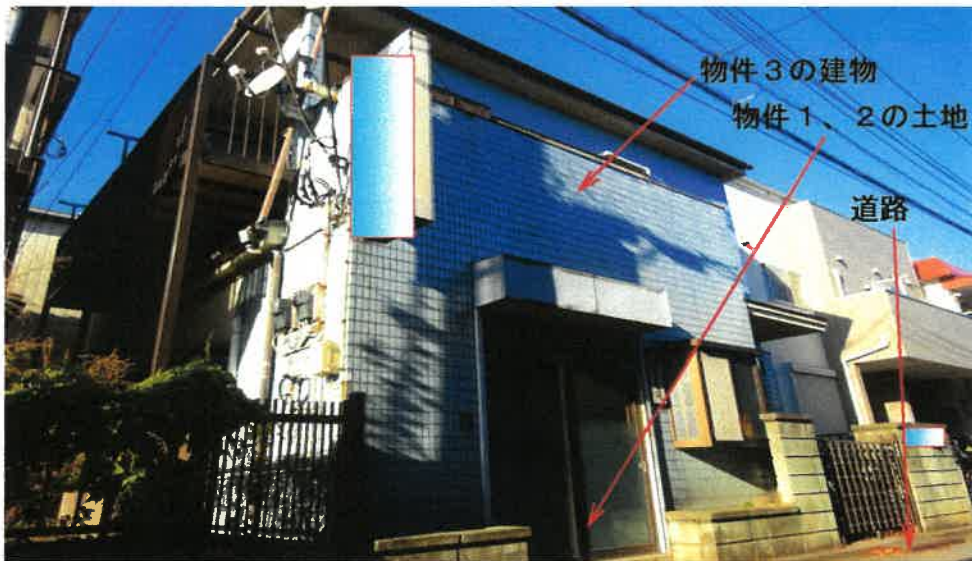
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

(9枚目)





①



②



③

物件3内部  
の状況（以  
下同）



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 5 年（ケ）第 2 0 5 号

令和 5 年 1 2 月 1 8 日 現地調査

令和 6 年 1 月 5 日 評 価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川口市東本郷一丁目                        |
|   | 地 番   | 2番15                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 58.30平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 川口市東本郷一丁目                        |
|   | 地 番   | 2番16                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 23.21平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 川口市東本郷一丁目 2番地15、2番地16            |
|   | 家屋 番号 | 2番15                             |
|   | 種 類   | 居宅 事務所                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 53.43平方メートル<br>2階 47.09平方メートル |

## 第1 評価額

一括価格	
金 9,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,600,000円
物件2（土地）	金 1,030,000円
物件3（建物）	金 6,120,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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及び2の内訳価格は、物件3の建物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	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
3	所家屋番 種構床 号面 類造積	別紙物件目録記載の通り	※木造スレート葺3階建 ※現況床面積は下記のとおり 1階 53.43㎡ 2階 47.09㎡ 3階約 11.46㎡ 延べ約 111.98㎡
物件番号	特記事項		
1 ・ 2	○底地（法定地上権価格控除後） ※一体で、物件3建物の敷地として利用されている。		
3	○法定地上権付建物 ※物件1及び2に係る法定地上権付建物		

※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及び2（共に宅地）〕

位置・交通	目的物件は、川口市のほぼ南東部にある東本郷1丁目地内に存し、最寄りの日暮里・舎人ライナー終点の「見沼代親水公園」駅から北西方へ約1.5km、埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅から北東方へ約2km、そしてJR京浜東北線「川口」駅からは北東方へ約4.2km（何れも直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、中小規模の工場や小規模な戸建住宅が建ち並ぶ外、物流関連施設等も見られる工業色の強い住工混在地域で、東方には首都高速川口線が走っている。	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	・川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域
画地条件 ※物件1及び2	地積	81.51㎡（物件1）58.30㎡ +（物件2）23.21㎡
	形状	ほぼ長方形
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	南東側：幅員約4m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	一体で（物件3）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり  ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	(a)川口市が公表する内水氾濫履歴によれば、過去において目的物件周辺で道路冠水が生じた旨記されているが、詳細は不明である。	

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		建築年月日（登記記載）： 平成3年9月1日新築
		経 過 年 数： 約32年
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹き付けタイル、タイル貼り、その他
	内 壁	クロス貼り、塗り壁、その他
	天 井	クロス貼り、合板、その他
	床	フローリング、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 53.43㎡（公簿数量と現況数量はほぼ同じ） 2階 47.09㎡（ ” ” ） 3階約 11.46㎡（公簿数量には含まれていない） 延べ 111.98㎡（公簿数量は100.52㎡）
現 況 用 途 等		1階の南側部分：事務所として利用されていたものと見られるが、現在は空室の状態である。  1階その他部分：居宅として利用されていたものと見られ、及び2～3階 動産類が残されている。
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		◇建物所有者が、一部の動産類を残置したまま、空家の状態で占有している。

<p>特 記 事 項</p>	<p>(a)物件3の建物は、全体的にやや老朽化している。</p> <p>(b)1階事務所部分の床面は、北側で隣接するDK室の床面よりも0.8m程度低位にある。</p> <p>(c)物件3建物の2階天井裏に収納スペースが設けられており同天井から引き下ろした折り畳み式の階段により昇降がなされているが、当該スペースの天井高は最高で約2mあり人間が直立することも可能な状態であることから、これを階数にカウントすべきものと判断し、物件3を3階建の建物と認定した。</p> <p>(d)川口市役所建築安全課において取得した物件3の新築当時の建築計画概要書によれば、当該建物は2階建とされており、上記(c)の状況とは合致しない。 また、同概要書上での建築面積は48.94㎡とされているが現況は53.43㎡と認められ、その結果敷地面積に対する割合(建蔽率)は約65.55%となって、基準建蔽率60%を超過している。 以上のことから、同建物は建築基準法に違反した状態にある可能性が極めて高い。</p>
----------------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1及び2（土地～宅地）

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	148,000	1.045	58.30	0.90	8,120,000
2	148,000	1.045	23.21	0.90	3,230,000

※試算表における試算結果である総額(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：川口ー3

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 164,000\text{円}/\text{㎡} & \times 103/100 & \times 100/104.5 & \times 100/109 & = & 148,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員、駅への接近性（複数駅への道路距離を勘案）及び環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位

減価要因～特になし

ウ 地 積：登記上の数量を採用した。

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	150,000	111.98	0.05	840,000

ウ 物件3現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%と査定した。

## 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	8,120,000	0.6	法定地上権	4,870,000
2	3,230,000	0.6	法定地上権	1,940,000
合 計 額				6,810,000

### 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 イ(円)	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	(8,120,000)	4,870,000)		1.0	0.8	2,600,000
2	(3,230,000)	1,940,000)		1.0	0.8	1,030,000
3	(840,000)	6,810,000)	1.0	1.0	0.8	6,120,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						9,750,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件3建物は建築基準法に違反している可能性が高いが、築後の経過年数や現況より判断すると、同建物は既に建て替え時期が到来しているものと認められるので、違法状態にあることに起因する市場性修正は不要と判断した。

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－3）

所	在	川口市赤井1丁目25番18 「赤井1-25-22」				
価	格	164,000円/㎡				
位	置	JR京浜東北線「川口」駅約4.9km（道路距離）				
価	格	時	点	令和5年1月1日		
地		積		129㎡		
供	給	処	理	施	設	ガス、水道、下水
接	面	街	路			南西6m市道
用	途	指	定	等		第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地	域	の	概	要		一般住宅のほかに倉庫等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 建物図面・各階平面図写

以 上



会場地(3)

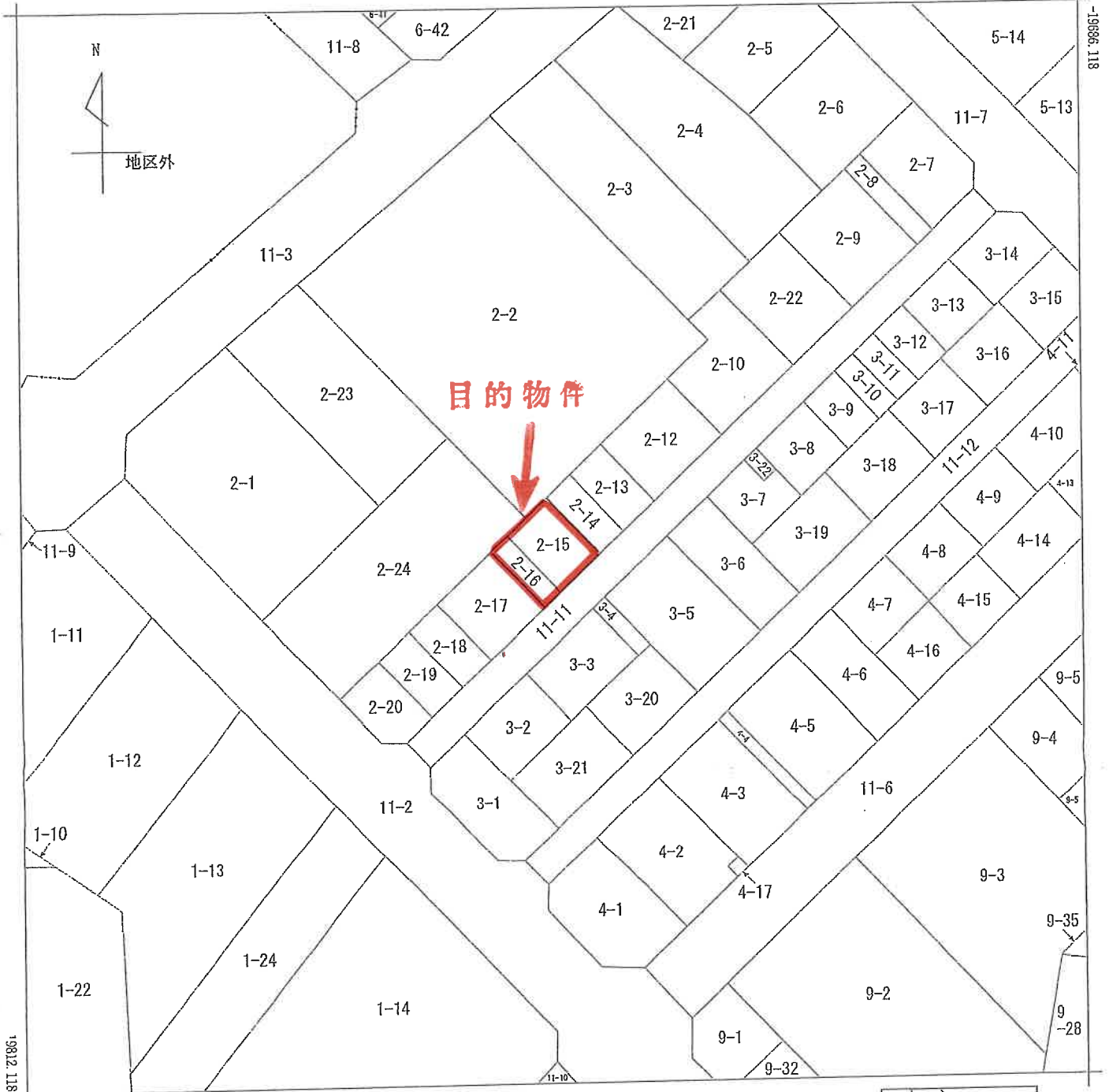
目的物件



S=1:16,000

都市地図  
2023年 3月7版3刷  
株式会社 昭文社

東京都



-6951.377 (座標値種別：図上測定)

(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。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 東本郷1丁目

請求部	所在	川口市東本郷一丁目			地番	2番15	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	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	昭和62年5月8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。

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和5年8月8日

さいたま地方務局草加出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)



A3をA4に縮小コピー



登記年月日：平成3年9月0日

0244978

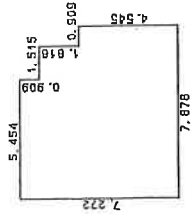
各階平面図

家屋番号 2番15

建物の所在 川口市東本郷1丁目2番地15, 2番地16

13.9.6  
建物各階平面図

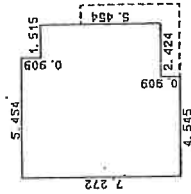
1階



求積表

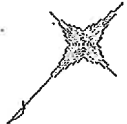
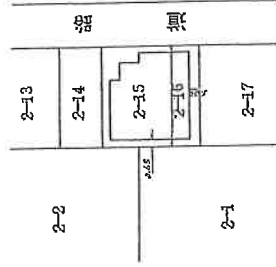
5.454 X 0.909	=	4.957686
6.969 X 1.818	=	12.669642
7.878 X 4.545	=	35.805510
合計		53.432838
床面積		53.43 m <sup>2</sup>

2階



求積表

5.454 X 0.909	=	4.957686
6.969 X 5.454	=	38.008926
4.545 X 0.909	=	4.131405
合計		47.098017
床面積		47.09 m <sup>2</sup>



作製者

土地調査家

平成3年9月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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図面である。  
 (さいたま地方法務局川口出張所 発行)  
 令和5年8月8日 さいたま地方法務局 加出 張所

登記簿