

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等\*や、役員に暴力団員等\*がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等\*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 7年 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18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   | 川口市安行出羽四丁目                       |
|   | 地 番   | 33番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 102.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川口市安行出羽四丁目 33番地11                |
|   | 家屋 番号 | 33番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 45.33平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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。

---

---

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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川口市安行出羽四丁目                       |
|   | 地 番   | 33番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 102.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川口市安行出羽四丁目 33番地11                |
|   | 家屋 番号 | 33番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 45.33平方メートル |



令和 6年(ケ)第 200 号  
令和 6年 9月 2日受理  
令和 6年11月 1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   | 川口市安行出羽四丁目                       |
|   | 地 番   | 33番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 102.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川口市安行出羽四丁目 33番地11                |
|   | 家屋 番号 | 33番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 45.33平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	埼玉県川口市安行出羽四丁目17番7-2号								
土地	物件1								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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2								
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input 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 type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:								
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:								
	構造:								
	床面積:								
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>令和 平成 年( )第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	令和 平成 年( )第 号		保管開始日	令和 年 月 日
[	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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(B(占有者)の妹)■Aの破産手続申立受任弁護士)の陳述/■提示文書(A提出の回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和 5年10月ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 Aさん宅は夫婦と子供さんら家族で住んでいましたが、最近はおさんと子供さんしか見かけません。
■C(B(占有者)の妹)	1 現在、ここには姉のBとその子らが住んでいます。Aとは離婚したようです。姉はAのことを強く避けており、A宛の郵便物なども一切見ていないようです。 2 執行官に連絡するよう姉に言ってみます。
■Aの破産手続申立受任 弁護士	1 Aからは、本件物件には同人の妻と子が住んでいるとだけ聞いています。離婚したかどうかは分かりません。 2 Aは、離婚したとしても建物の所有権の移転を妻と協議できる状況ではないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 (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 (1) 物件2の建物の占有状況については、Aの氏のアルファベット表記の表札が掲げられ、建物内にはA宛の公共料金関係書面が存在した一方で、B宛の郵便物等のほか、同人の旧姓と思われるb宛の郵便物、宅配物等が確認できた。また、存在した衣類や雑貨類は女性物や子供物で、男性物のそれらは見当たらなかった。このような現況、関係人の陳述欄記載の状況及びAの本件物件の占有に関する照会書に対し、Bが居住していること、その者との続柄はない旨を回答していることを併せ、占有者をBと認めた。
- (2) 物件2の建物のBの占有権原については、Aは前記照会書において、Bの所有権による（所有権がBに移転している）旨回答しているが、移転を証する書面の有無については分からないとも回答しており、離婚による財産分与が行われたことも考えられる。しかしながら、離婚後、夫の所有していた物件に元妻らが引き続き居住している場合、その権原は使用貸借である場合が大多数である。
- (3) この点を確認するため、Aに対しては回答書にた記載された電話番号に何度も架電したが応答がなく、留守電に折り返しの連絡を請うメッセージを残したが、何の連絡もない。
- また、Bに対しては、日時を変え（午前8時、昼前、夕刻）物件を訪問した。自転車の駐輪や灯火により在宅が認められるのにインターホンやノックによる呼びかけに一切応答がなかった。連絡を請う書面差置にも何の連絡もない。
- このようなため、Bの占有権原については、使用貸借である可能性が高いと思料するが、いずれとも判断できないため不明と報告する。
- 3 (1) 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。
- なお、添付写真中の点線は、境界の目安である。
- (2) 物件2の建物内は、全体的に物が散乱し、床の状態が見えない部屋もあったが、壁面や天井には目立った傷みや汚れは見られなかった。
- 4 物件1の土地に接面する34番32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
6年9月5日(木) 10:20-10:25	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
6年9月5日(木) 10:45-10:55	川口市役所固定資産税 課	建物見取図取得
6年9月6日(金) 10:10-10:25	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
6年9月20日(金) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
6年9月30日(月) 14:40-15:10	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行 近隣住人から事情聴取
6年9月30日(月) 15:15-15:20	物件所在地	C(B(占有者)の妹)に面接、事情聴取
6年10月24日(木) 14:05-14:10	当庁	電話でAの破産手続申立受任弁護士から事情聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月30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 type="checkbox"/></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



-5765.092 (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  
安行出羽  
4丁目

請求部	所在	川口市安行出羽四丁目			地番	33番11				
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	平成4年10月1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6年6月20日

東京法務局台東出張所

請求番号：25-1

登記官



登記年月日：昭和61年2月18日

0514727

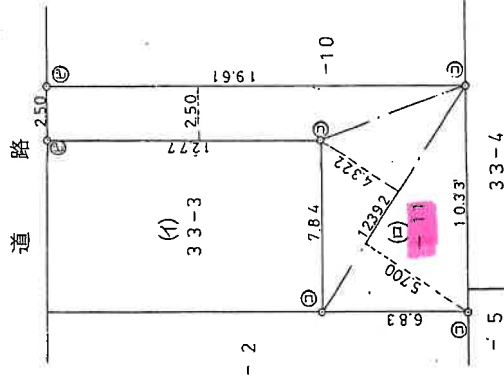
AS 6(2.18

地積測量図

地番	33-3-11
土地の所在	川口市安行出羽3丁目

川口市安行出羽四丁目

物件(1)の土地



メソセキガイサン

メソセキ (口) 33-11  
 ( 5.700 + 4.322 ) X 12.392 = 124.192624  
 ( 12.770 + 19.610 ) X 2.500 = 80.950000  
 ナイメキ = 205.142624  
 メソセキ = 102.57 M<sup>2</sup>

メソセキ (イ) 33-3  
 202.57 ( = 102.57 = 100.00 M<sup>2</sup> )

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	境界線の種別	⑦	アラスチック杭
②	コンクリート杭	境界線の種別	⑧	金属杭
③	金属杭	境界線の種別	⑨	刻印

作製者  
 (昭和61年2月15日作製)

申請人  
 縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方法律局川口出張所管轄)  
 令和6年6月20日 東京法律局台東出張所 登記官

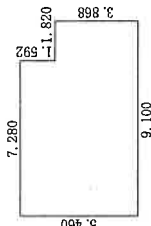
建築物各階平面図

家屋番号 33番11

建築物の所在 川口市安行出羽四丁目33番地11

物件(ス)の建物

1階

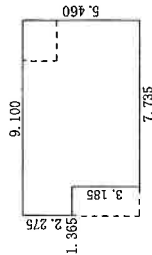


求積表

7.280 × 5.460 = 39.748800  
 1.820 × 3.868 = 7.039760

合計 46.788560  
 床面積 46.78 m<sup>2</sup>

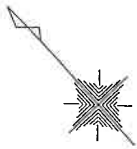
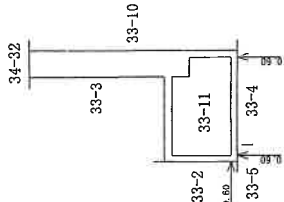
2階



求積表

7.735 × 5.460 = 42.233100  
 1.365 × 2.275 = 3.105375

合計 45.338475  
 床面積 45.33 m<sup>2</sup>



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者

（令和4年3月6日作成）

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

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。  
 （さいたま地方支務局川口出張所管轄）  
 令和6年6月20日 東京支務局台東出張所

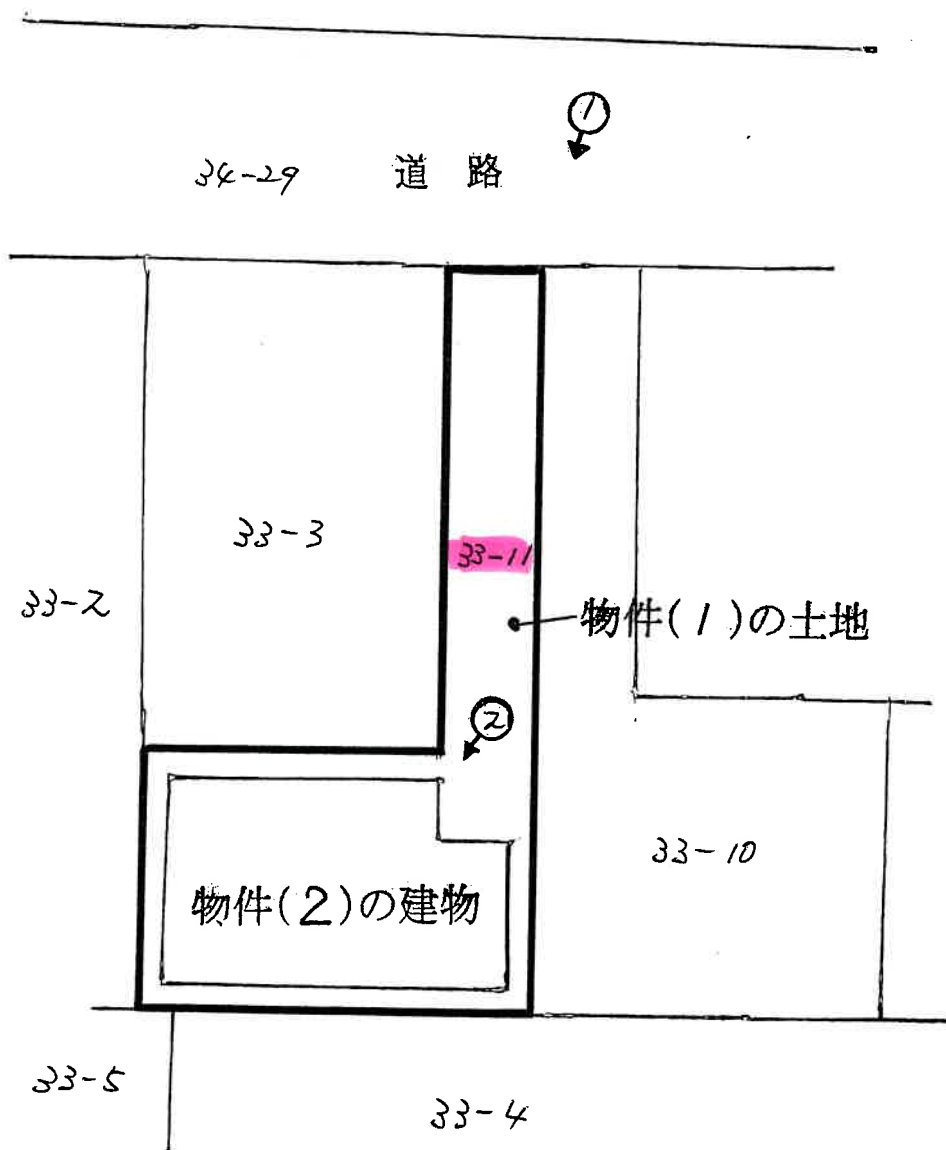
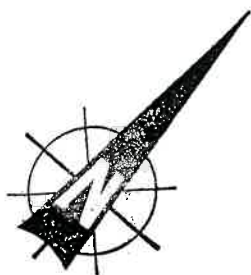
登記簿

(9枚目)



# 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

(10枚目)

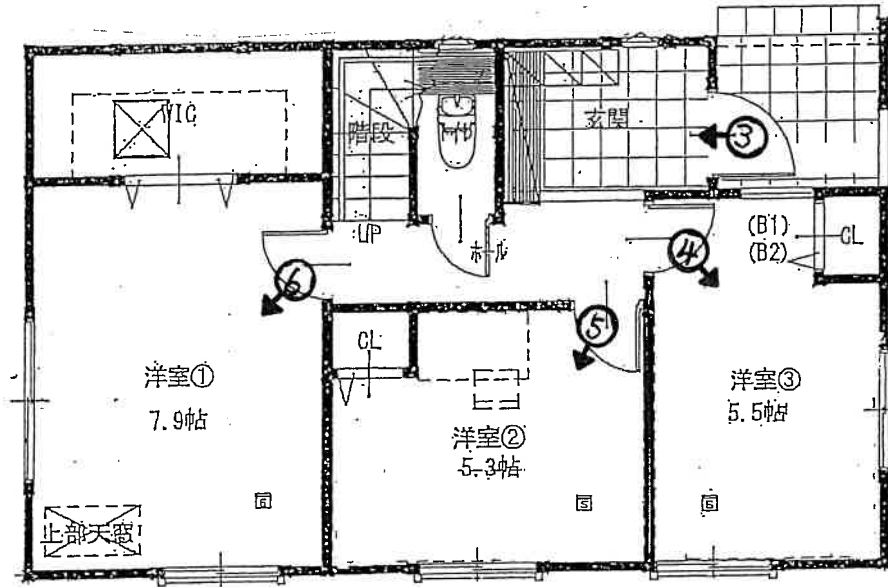
# 建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

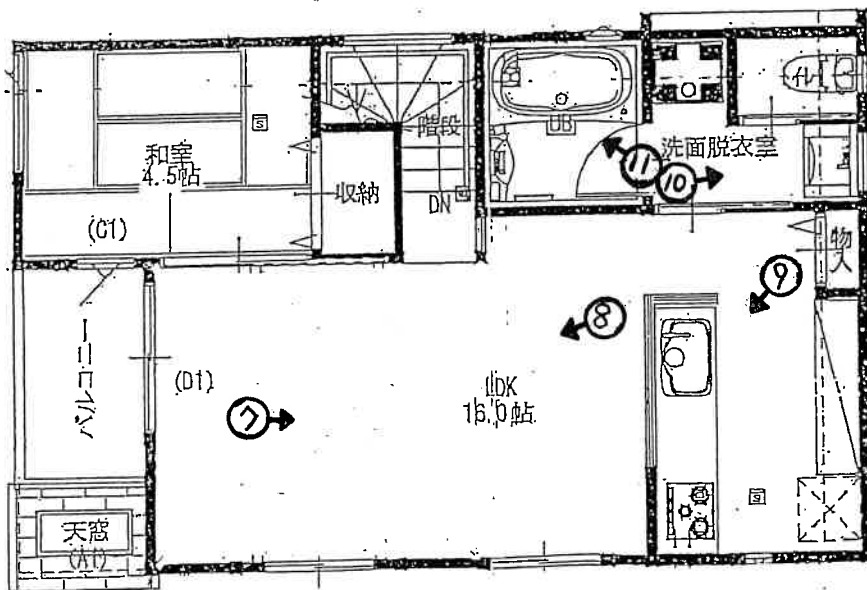


物件（２）の建物

1 階

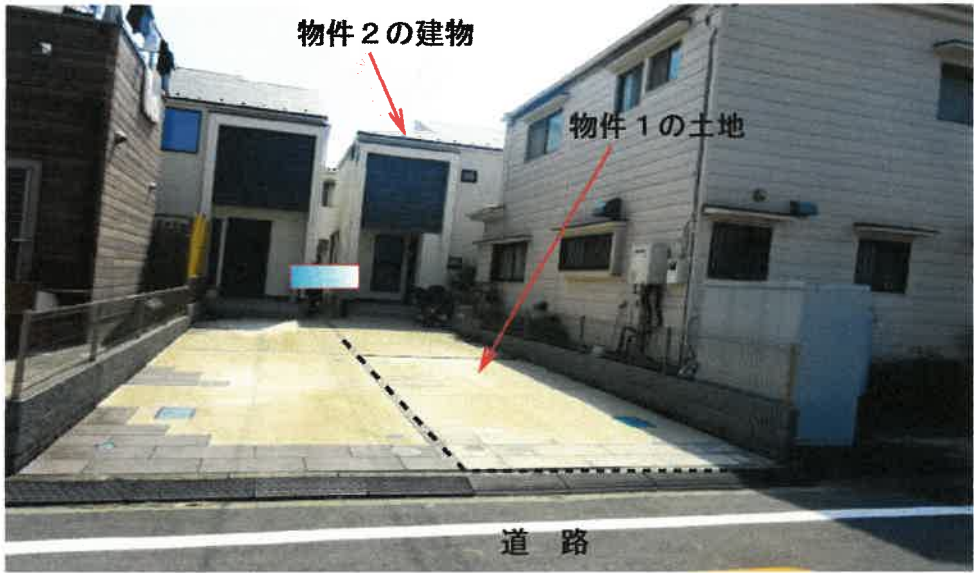


2 階



※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

( // 枚目)



①

※点線は境界の目安



②



③

物件2内部の状況 (以下同)



④



⑤



⑥



⑦

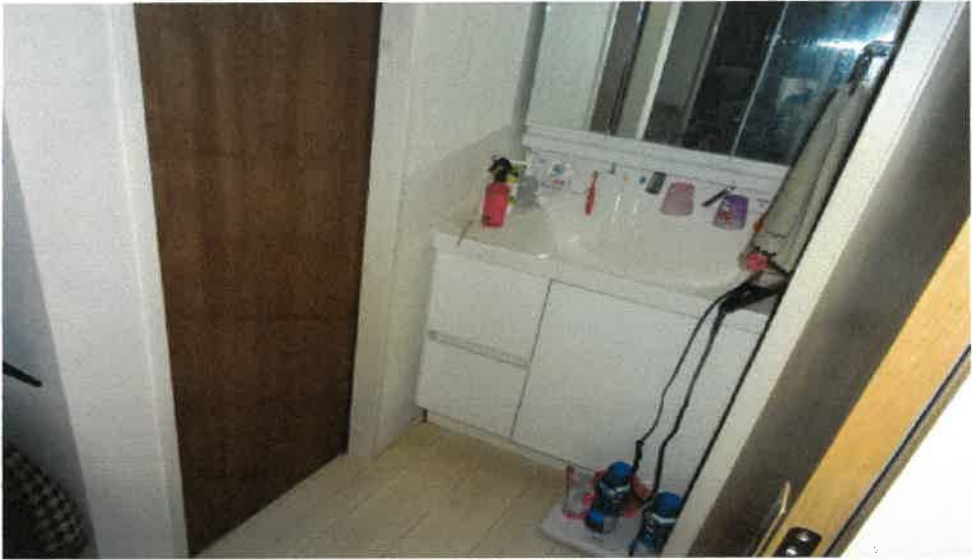


⑧



⑨

( / 枚目 )



⑩



⑪

(15枚目)

令和6年(ケ)第200号  
令和6年9月30日 現地調査  
令和6年11月22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

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川口市安行出羽四丁目                       |
|   | 地 番   | 33番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 102.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川口市安行出羽四丁目 33番地11                |
|   | 家屋 番号 | 33番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 45.33平方メートル |





## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 8, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 7 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 4, 4 2 0, 0 0 0 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		
	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）

位置・交通	埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅の南東方約1,600m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く見られる中、アパート、駐車場等が混在する住宅地域である。	
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)、安行出羽地区計画区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	102.57㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約6m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：あり 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	なし	

## 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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和4年1月27日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 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	普通
建物の利用状況	Bとその子らが居宅として利用している模様である。
特記事項	なし

## 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	149,000	0.80	102.57	0.95	11,620,000

※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-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 149,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 = 149,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：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	92.11	0.75	11,050,000

ウ 現価率：

経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-15%

(計算式)  $22 / (3 + 22) \times (1 - 0.15)$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	11,620,000	0.60	法定地上権	6,970,000

### 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	11,620,000	-6,970,000		1.0	0.8	3,720,000
2	11,050,000	+6,970,000	1.0	1.0	0.8	14,420,000
一括価格 (合計)						18,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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。

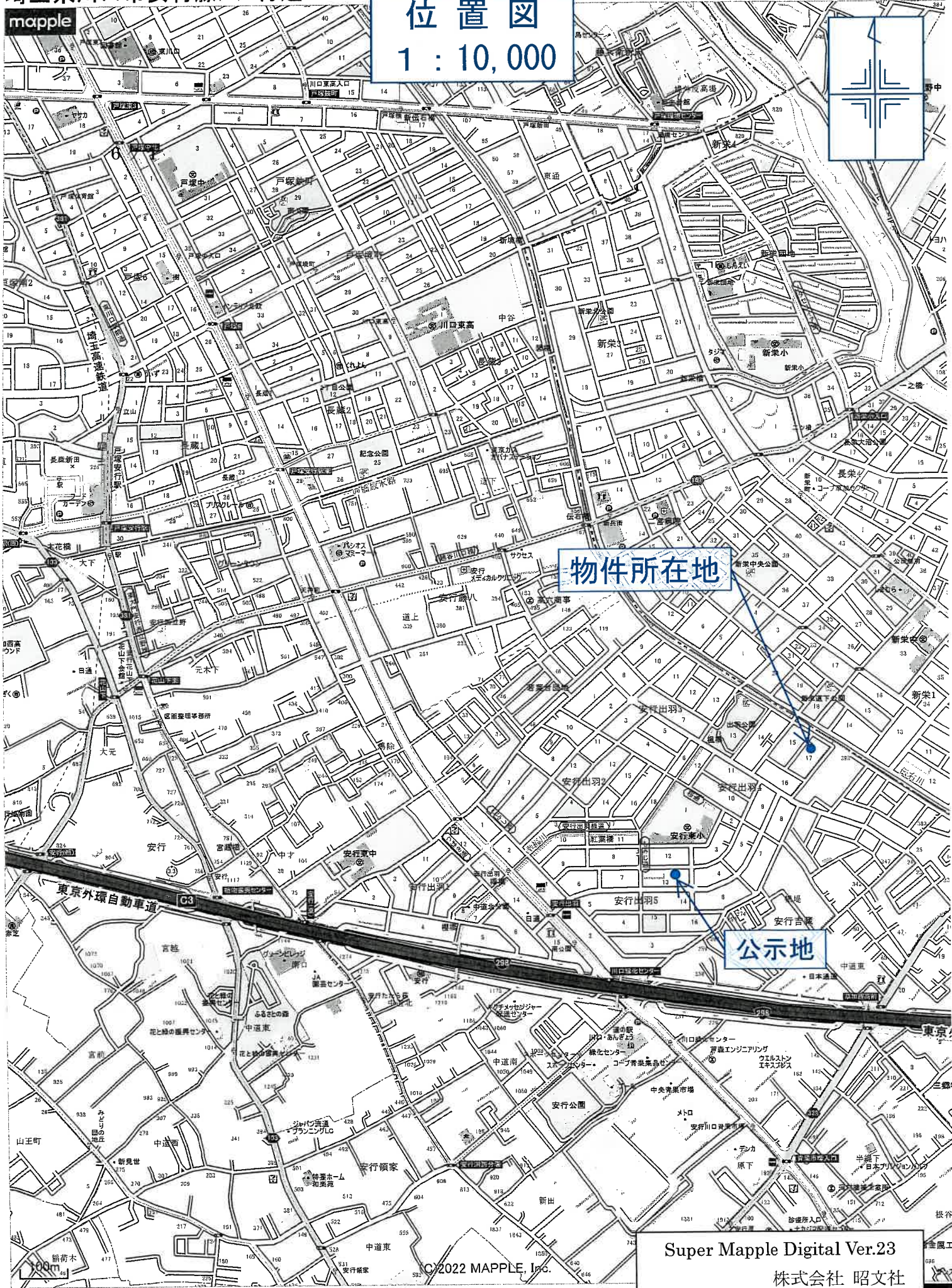
## 第6 参考価格資料

地価公示価格（川口-10）  
所在：川口市安行出羽5丁目14番9「安行出羽5-13-8」  
価格：149,000円/㎡  
位置：埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅約1,900m(道路距離)  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：139㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接面道路：北6.0m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：一般住宅とアパート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

位置図  
1 : 10,000



Super Mapple Digital Ver.23

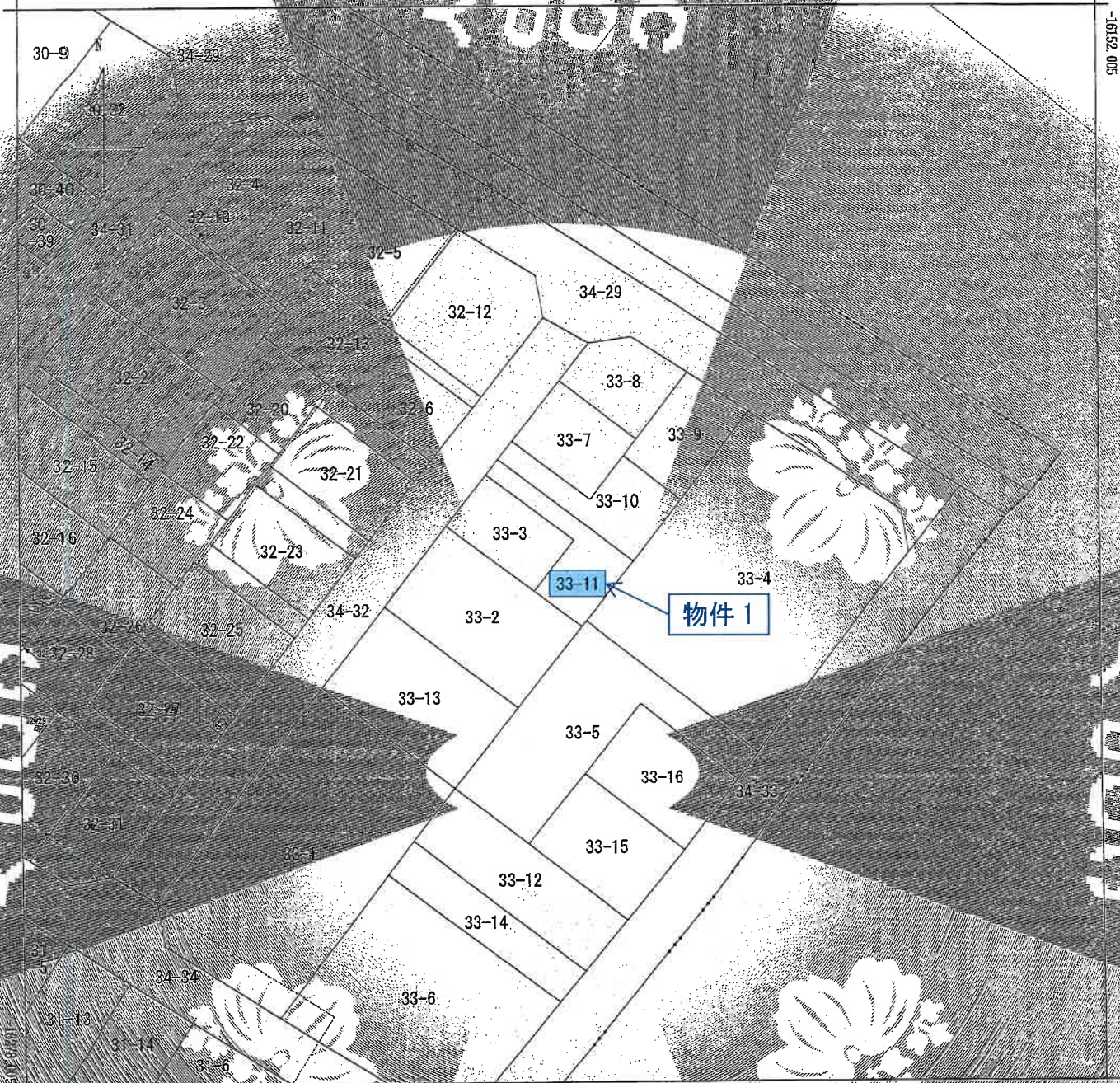
株式会社 昭文社

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45分44秒 北緯 35度51分21秒





注 地図に示す図面は、土地の図面を基礎とした不動産登記簿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たものである。土地の図面が備え付けられた後、この地図を記載した図面は、廃止される。

注 登記簿上の座標値は、国土院の座標値補正プログラム（groundraiheiyouuki2011.par）による修正がされている。

地番  
33番11  
支庁出羽4丁目

所在地	山形県東田川郡四丁目			地番	33番11
出力形式	D/300	積地	申	座標系 番号 注記	分類 地区と連する図面
作成年月日	平成4年10月1日	積地 年月日 (原区)		補 記 項	種別 本地区画整理所在区

これは地区に準ずる図面に記載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戸出張所管轄  
令和6年6月20日  
東京法務局台東出張所  
登記係)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成6年6月18日

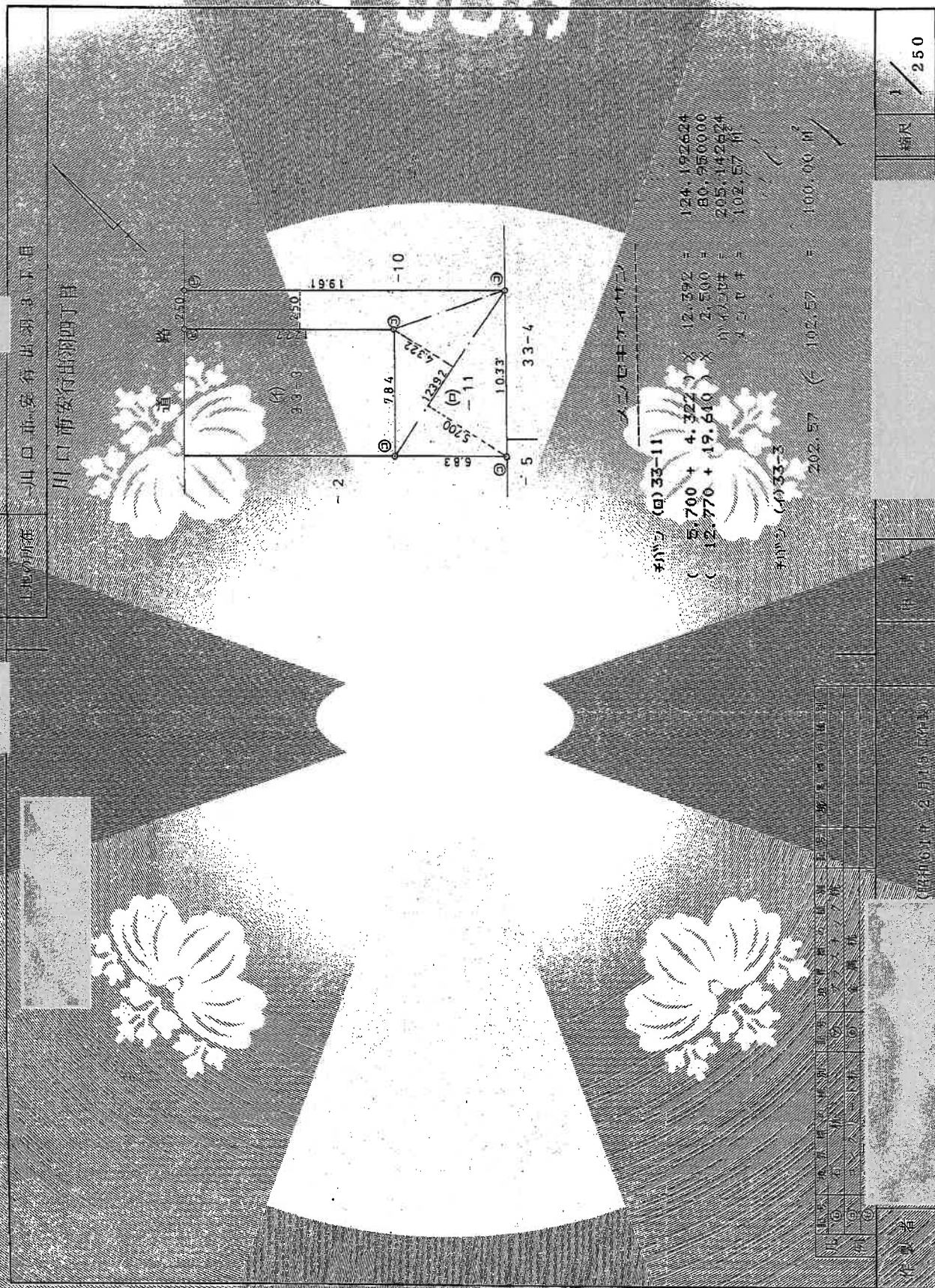
0514727

地積測量図  
A 6/2/18

地番 33-3-11

所在地 川口市安行出羽5丁目

川口市安行出羽5丁目



(a) 33-3 = 124.192624  
 (b) 33-3 = 80.950000  
 (c) 33-3 = 205.142624  
 (d) 33-3 = 102.57  
 (e) 33-3 = 202.57  
 (f) 33-3 = 102.57  
 (g) 33-3 = 100.00

測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士	測量士

縮尺 1/250

これは図面に記載された測量士が作成したものである。  
 (さいたま) 地方方法務局 川口市出羽5丁目  
 令和6年6月20日 東京法務局 川口市出羽5丁目

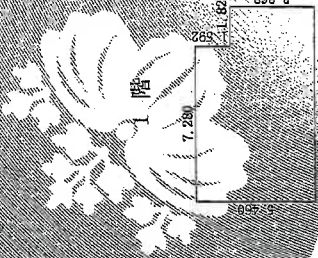
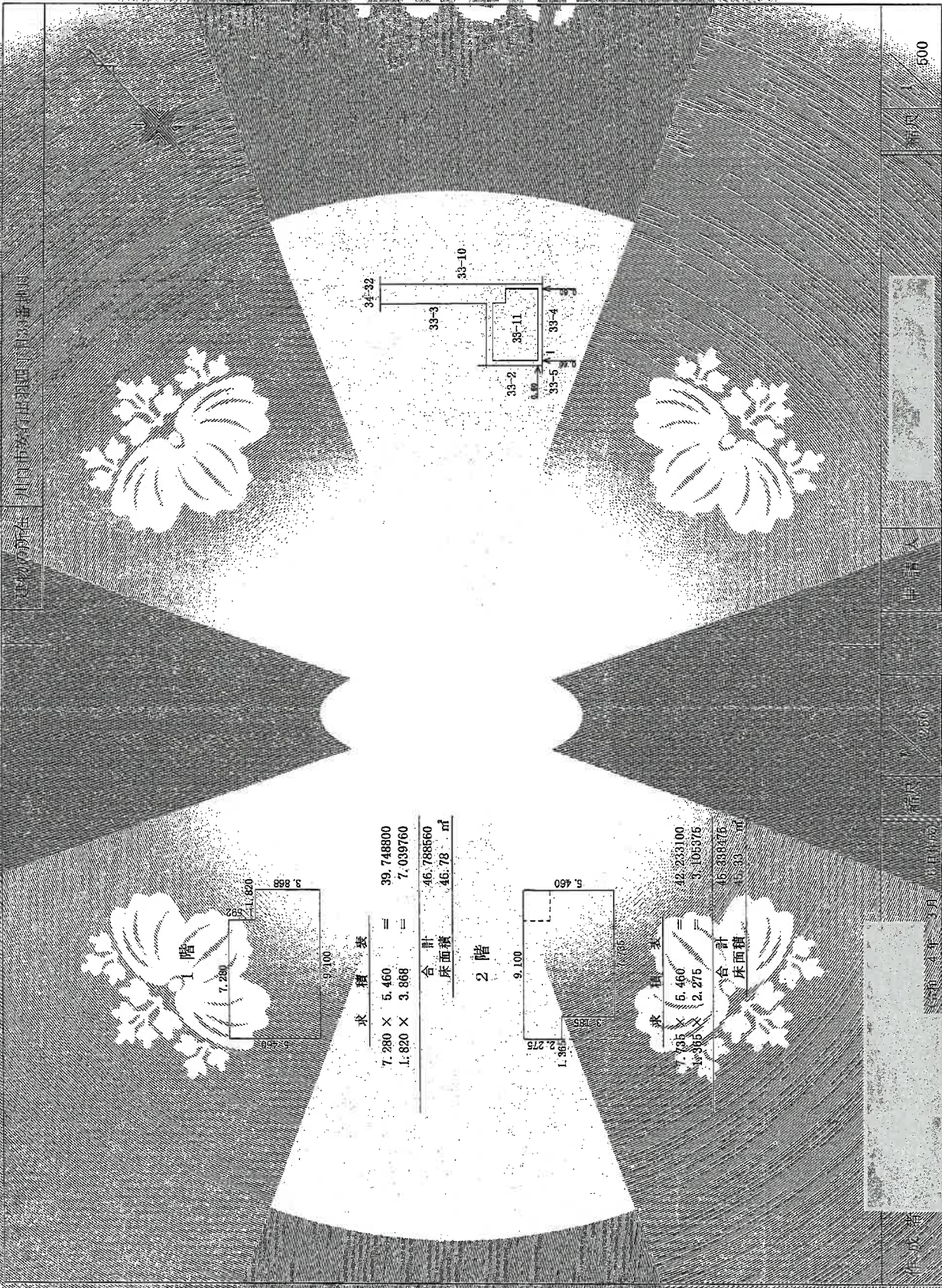
1000

1000

各階平面図

登記年月日  
令和6年6月20日

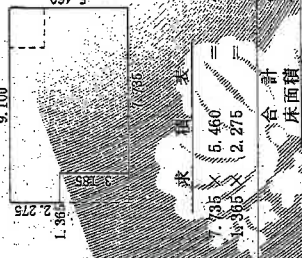
所在地  
東京都中央区新富町1番1号



求積表

7.280 × 5.460	=	39.748800
1.820 × 3.868	=	7.039760
合計床面積		46.788560
		46.78 m <sup>2</sup>

2階



求積表

7.765 × 5.460	=	42.233100
1.382 × 2.275	=	3.105375
合計床面積		45.338475
		45.34 m <sup>2</sup>

これは図面に記載されていない部分を含みません  
 さいたま地方事務所川口出張所  
 令和6年6月20日  
 東京法務局台東出張所

1000

500

250

250

作成者