

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 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	10,940,000 8,752,000	一括	2,188,000	不明	不明
1	3,000,000				
2	80,000				
3	7,860,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字新堀字東前
地 番 458番19
地 目 宅地
地 積 80.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字新堀字東前
地 番 458番2
地 目 公衆用道路
地 積 109平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 川口市大字新堀字東前 458番地19
家屋 番号 458番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2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

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】

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 川口市大字新堀字東前
地 番 458番19
地 目 宅地
地 積 80.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字新堀字東前
地 番 458番2
地 目 公衆用道路
地 積 109平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 川口市大字新堀字東前 458番地19
家屋 番号 458番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 110号
令和 6年 6月17日受理
令和 6年 8月23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 川口市大字新堀字東前
地 番 458番19
地 目 宅地
地 積 80.52平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字新堀字東前
地 番 458番2
地 目 公衆用道路
地 積 109平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 川口市大字新堀字東前 458番地19
家屋 番号 458番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル
所有者 A



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)								
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地は公衆用道路として一般の利用に供されている <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地の共有持分6分の1								
建物	物件3								
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;"> <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;"> <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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3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(■B(占有者))の陳述の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年10月ころ
最初の契約日	平成30年10月ころ
契約等期間	平成30年10月ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金100,000円 (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 本件債務者兼所有者Aは、私の母です。</p> <p>2 本件物件は母が購入し、私も一緒に入居しました。その後、母が転居し、それからは私と妻と子供ら家族で住んでいます。他の者が使ったり建物を居宅以外の目的で使ってはいません。</p> <p>3 私達家族が住むにあたり、当初から家賃として月額10万円を毎月末日までに母の口座に振り込んで支払っていますが、契約書は作っていません。期間も決めていません。</p> <p>4 本件建物に雨漏りや配水管の水漏れ、建具の不具合などはありませんが、階段の板に貼られた木目シートが浮いている箇所や浴室のシャワーの水栓に不具合があります。また、室内で小型犬を2匹飼っているのですが、それによる床や壁紙の汚れがあると思います。</p> <p>5 土地の境界について近隣と問題になっていることはありません。</p> <p>6 本件物件のある地域が区画整理の対象になっていることは知っています。時期や清算金の発生の有無等の具体的な話しはありません。</p> <p>7 物件2の土地が南側で接している道路は、大雨が降ると冠水しますが、これまでに物件1の土地に及んだことはありません。</p> <p>8 本件建物の近くの排水溝の状況がよくないのか、家の排水口から臭いが上がってくる場合があります。近所の人も同じようなことがあると言っていました。</p>
<p>■ 川口市東部土地区画整理事務所職員</p>	<p>1 本件物件所在地は、川口都市計画事業新郷東部第2土地区画整理事業の対象地です。458番19の土地(物件1の土地)は、移転や変更はない見込みですが、事業日程等は未定です。</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

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。
なお、所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、本報告書作成までに回答はない。
- 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。
なお、添付写真中の点線は、境界の目安である。
- 3 (1) 物件1の土地の北東端付近に大きさ約1.2m×約0.5mのスチール製簡易物置(動産)がある。
- (2) 物件3の建物内で小型犬2匹が飼育されている。ペット臭は感じられなかったが、床や壁面に若干の痛みや汚れがある。
- (3) 物件3の建物の2階廊下部分に、折りたたみ式梯子で出入りする広さ約1.7m×約3.95m、天井高約1.25mの小屋裏収納がある(添付写真⑫参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

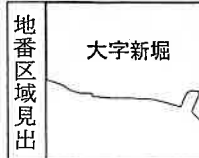
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月2日(火) 13:15-13:30	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 占有者の妻に面接、事情聴取、現況調査催告書手交
6年7月3日(水) 11:50-11:55	当庁	占有者(B)から電話で事情聴取
6年7月4日(木) 15:10-15:15	さいたま地方法務局川 口出張所	周辺土地登記事項要約書取得
6年7月4日(木) 15:40-15:55	川口市役所固定資産税 課	建物見取図取得
6年8月7日(水) : - :	当庁	所有者(A)に対し占有等に関する照会書
6年8月18日(日) 13:00-13:40	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 占有者(B)立会、同人から事情聴取 評価人同行
6年8月20日(火) 9:15-9:20	当庁	電話で川口市東部土地区画整理事務所職員から事情聴 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 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月18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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 公 図 写



(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	所在 川口市大字新堀字東前	地番	458番19				
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	方位不明		

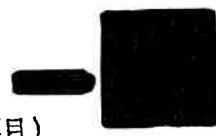
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和6年4月5日
東京法務局

地図整理番号 : M69782

登記官



(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和53年4月28日

0626328

53.4.28
地積測量図

川口市大字新堀守東前

地番	458-2, -15, -14 -17, -18, -19, -20
土地の所在	川口市大字新堀守東前

面積計算表

458-15
 $4.963 \times 4.00 \times \frac{1}{2} = 9.926$
 $0.490 \times 2.30 \times \frac{1}{2} = 0.5685$
 $1.790 \times 3.30 \times \frac{1}{2} = 13.2035$
 $= 9.05 \times (3.90 + 5.60) \times \frac{1}{2} = 42.9875$
 $1.570 \times 2.55 \times \frac{1}{2} = 7.2675$
 $1.945 \times 3.55 \times \frac{1}{2} = 16.77375$
合計 104.95875

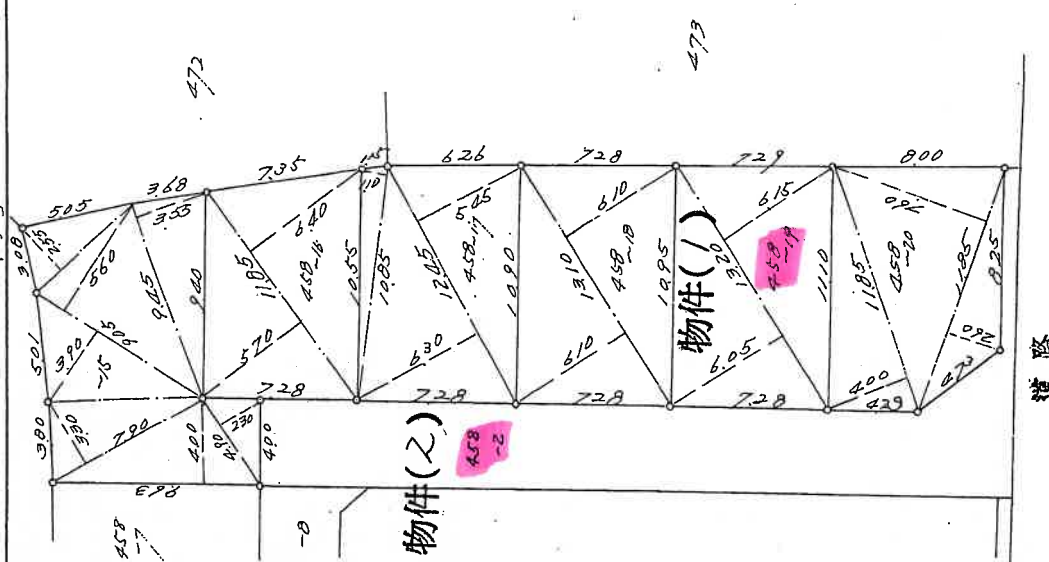
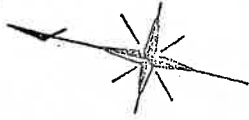
458-16
 $11.05 \times (5.70 + 6.40) \times \frac{1}{2} = 71.6925$

458-17
 $10.85 \times 1.10 \times \frac{1}{2} = 5.9675$
 $12.45 \times (6.30 + 5.45) \times \frac{1}{2} = 73.1375$
合計 79.71125

458-18
物件(1)
 $13.10 \times (6.10 + 6.10) \times \frac{1}{2} = 79.91$
 $13.20 \times (6.05 + 6.15) \times \frac{1}{2} = 80.52$

458-20
 $11.85 \times 4.00 \times \frac{1}{2} = 23.70$
 $11.85 \times (7.60 + 2.60) \times \frac{1}{2} = 60.435$
合計 84.1350

458-2
 $6.10 - 500.3275 = 109.6725$



縮尺 1/2500

申請人

昭和53年4月6日(作製)

製作者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記官

(8枚組)

地図整理番号：M69781

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。
(さいたま地方公務局川口出張所管理)
令和6年4月5日 東京法務局

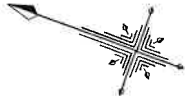
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物階平面図

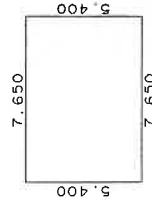
家屋番号 458-19
 建物の所在 川口市大字新堀字東前458番地19

各階平面図

物件(3)の建物

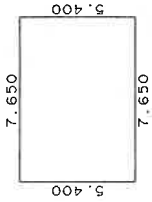


1階
 求積表
 $7.650 \times 5.400 = 41.310000$

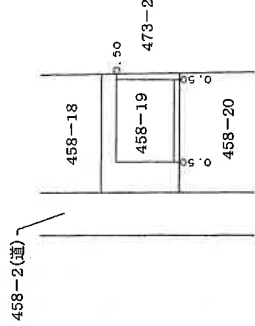


床面積 41.31 m²

2階
 求積表
 $7.650 \times 5.400 = 41.310000$



床面積 41.31 m²



作成者
 土地家屋調査士
 (平成21年3月23日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年3月25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。
 (さいたま地方務局川口出張所管轄)
 令和6年4月5日 東京法務局

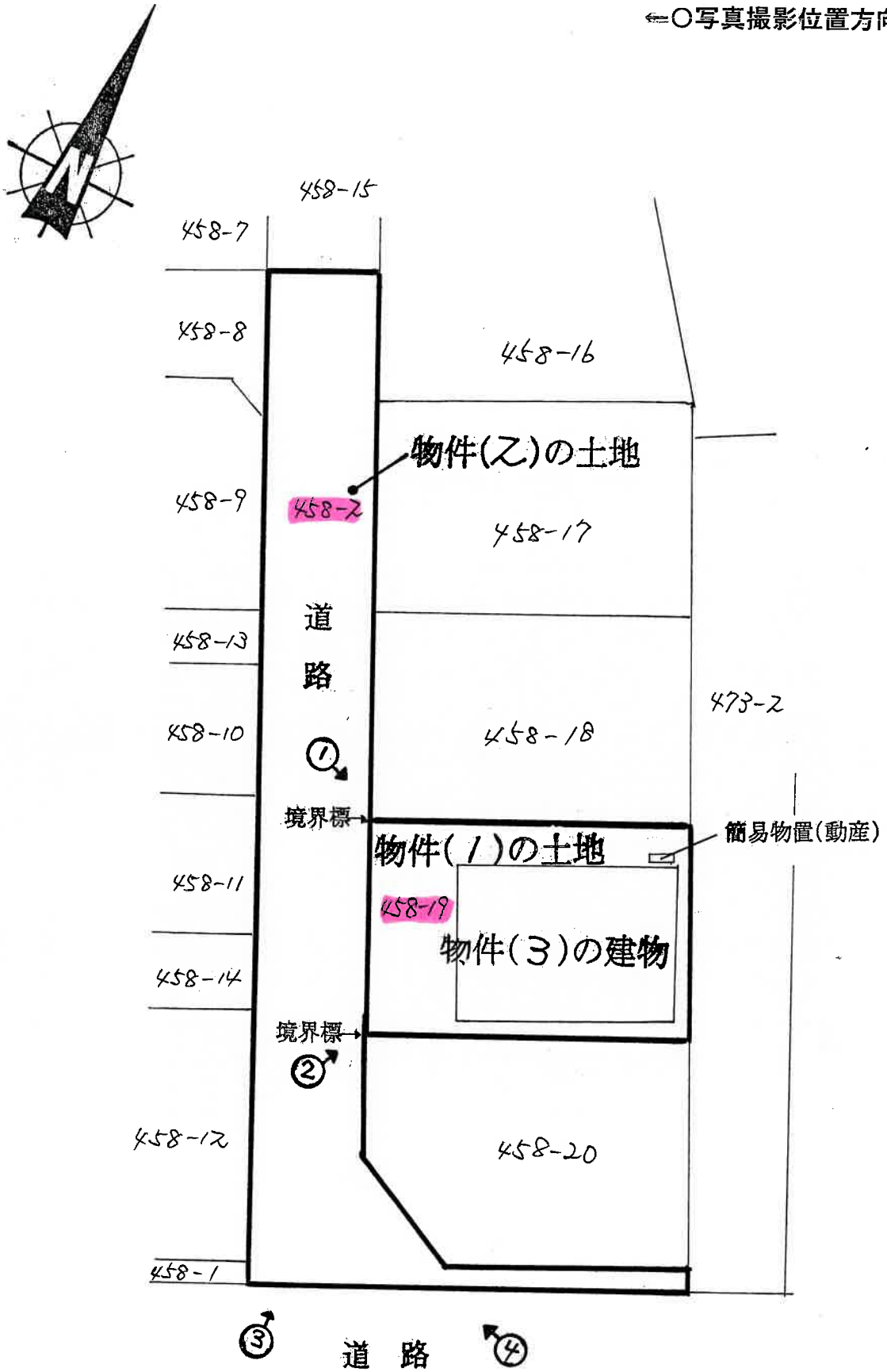
登記官

(9 対面)

地図整理番号：M69783

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す

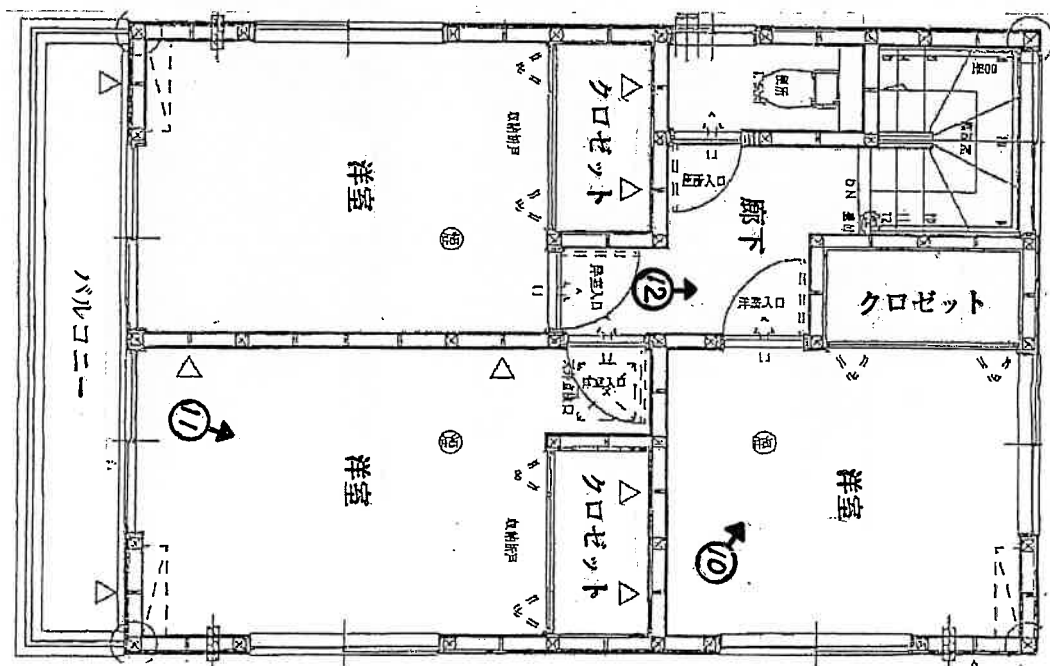
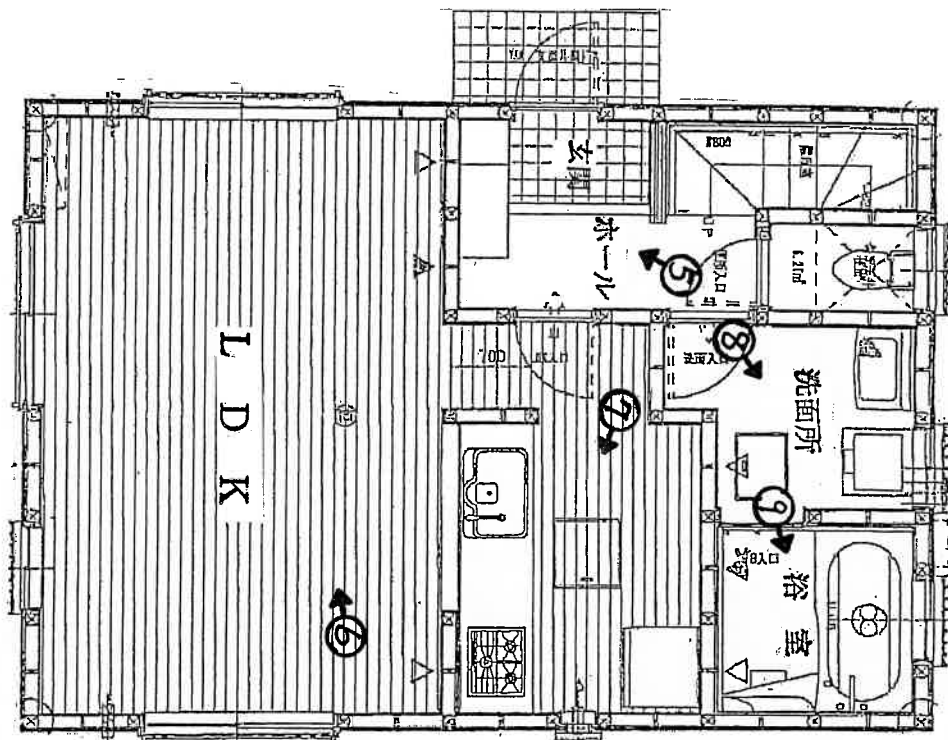
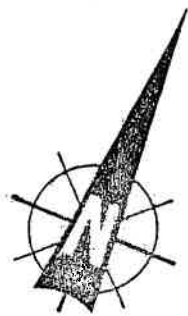


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

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

(// 枚目)





④

※点線は境界の目安



⑤

物件3内部の状況（以下同）



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6 年（ケ）第 1 1 0 号

令和 6 年 8 月 1 8 日 現地調査

令和 6 年 9 月 1 8 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 川口市大字新堀字東前
地 番 458番19
地 目 宅地
地 積 80.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字新堀字東前
地 番 458番2
地 目 公衆用道路
地 積 109平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 川口市大字新堀字東前 458番地19
家屋番号 458番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床面積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 0,9 4 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 3,0 0 0,0 0 0円
物 件 2 (土 地)	金 8 0,0 0 0円
物 件 3 (建 物)	金 7,8 6 0,0 0 0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	家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	
物件番号	特記事項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件3建物の敷地として利用されている。		
2	○公衆用道路 ※物件2は、宅地である物件1が接面する西側私道であり、同私道は建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）に該当する。		
3	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

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(宅地部分)及び物件2(道路部分)〕

位置・交通	目的物件は、川口市のほぼ東部にある大字新堀地内に存し、最寄りの東武伊勢崎線「草加」駅の西方約2.4km(直線距離)付近に位置する。	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中に空地も多く見られる土地区画整理事業中の住宅地域であり、地域内には未整備箇所も多く残されている。	
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	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火なし
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・川口都市計画事業新郷東部第2土地区画整理事業地内にあり、土地区画整理法第76条の規制を受ける。 ・川口市景観計画・景観形成条例
画地条件 ※物件1	地積	80.52㎡
	形状	長方形
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	<p>西側：幅員約4mの舗装私道とほぼ等高に接面する。</p> <p>※上記西側私道は、建築基準法第42条第1項5号に該当するもの(位置指定道路)である。 なお、同私道は終端において別の位置指定道路と接続しており外見からは通り抜けも可能な状態にあると見受けられた。</p>	
土地の利用状況	(物件3)建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：なし 「なし」としている。</p>	
特記事項	<p>(a)物件2の土地は、上記西側私道に該当するものである。</p> <p>(b)現時点においては、宅地である物件1土地、道路である物件2土地共に仮換地の指定はなされていない。川口市東部土地区画整理事務所によれば、区画整理後も概ね現形態が維持されるものと見られるが、詳細は定まっていないとのこと。</p> <p>(c)目的建物の占有者Bは、大雨時に近隣で道路が冠水することがあり、自宅の排水口から悪臭が漂うこともあると述べている。</p> <p>(d)物件1土地の北東端部に、土地には定着していない小規模な物置があるが、動産と認められる。</p>	

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20年12月19日新築	
		経 過 年 数：約16年	
		経済的残存耐用年数：約8年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング	
	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、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 41.31㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 41.31㎡（" "） 延べ 82.62㎡（公簿数量とほぼ同じ）	
現 況 用 途 等		居宅	
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		◇債務者兼所有者Aがその子であるBに賃貸しており、Bが居宅として利用し、占有している。	
特 記 事 項		(a) Bによれば、Aが目的物件を購入した当初はAも同居していたが、その後Aは転居した。BはAに対して月額10万円を家賃として支払っているが、賃貸借契約書は作成しておらず、契約期間も定められていないとのこと。 (b) 階段の床面には木目調のシートが貼付されているが、一部に剥離している箇所や、膨張して浮いた状態にある箇所も見られる。 (c) 2階の天井裏に約6.7㎡程度の収納スペースがあり、天井から引き降ろした階段により昇降されているが、その床面からの高さは最高で約1.25mである。 (d) 室内で小型犬が二匹飼育されており、床面等に若干の損傷が認められる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～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	113,000	1.03	80.52	1.0	9,370,000

※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-82

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 129,000\text{円/㎡} \times 101.5/100 & \times 100/106 & \times 100/109 & = & 113,000\text{円/㎡} \end{matrix}$$

◇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、対象地域に比して環境で優るが、駅への接近性が劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位
減価要因～特になし

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（土地～道路）

目的土地の価格を、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	共有持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	113,000	0.05	109	1 / 6	100,000

イ 個別格差：道路としての性格を考慮し、上記のとおり査定した。

ウ 地 積：公簿数量を妥当なものとして採用した。

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	170,000	82.62	0.30	4,210,000

ア 再調達原価：天井裏に収納スペースがあることを考慮した。

ウ 物件3現価率：経過年数16年、経済的残存耐用年数8年
観察減価率（中古建物の市場性も考慮）－10%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 8}{16 + 8} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.10) \doteq 0.30 \\
 & \qquad \qquad \qquad \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}
 \end{aligned}$$

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	9,370,000	0.6 法定地上権	5,620,000

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	(9,370,000－	5,620,000)		1.0	0.8	3,000,000
3	(4,210,000＋	5,620,000)	1.0	1.0	0.8	7,860,000
2	100,000			1.0	0.8	80,000
一括価格（合計）						10,940,000

- ウ 占有減価修正：Bの占有開始時期がやや明確ではないが、AとBは親子の関係にあること、また契約にあたっては契約書が作成されていないことから、Bによる占有減価は考慮しないこととした。
- エ 市場性修正：該当はない。
- 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

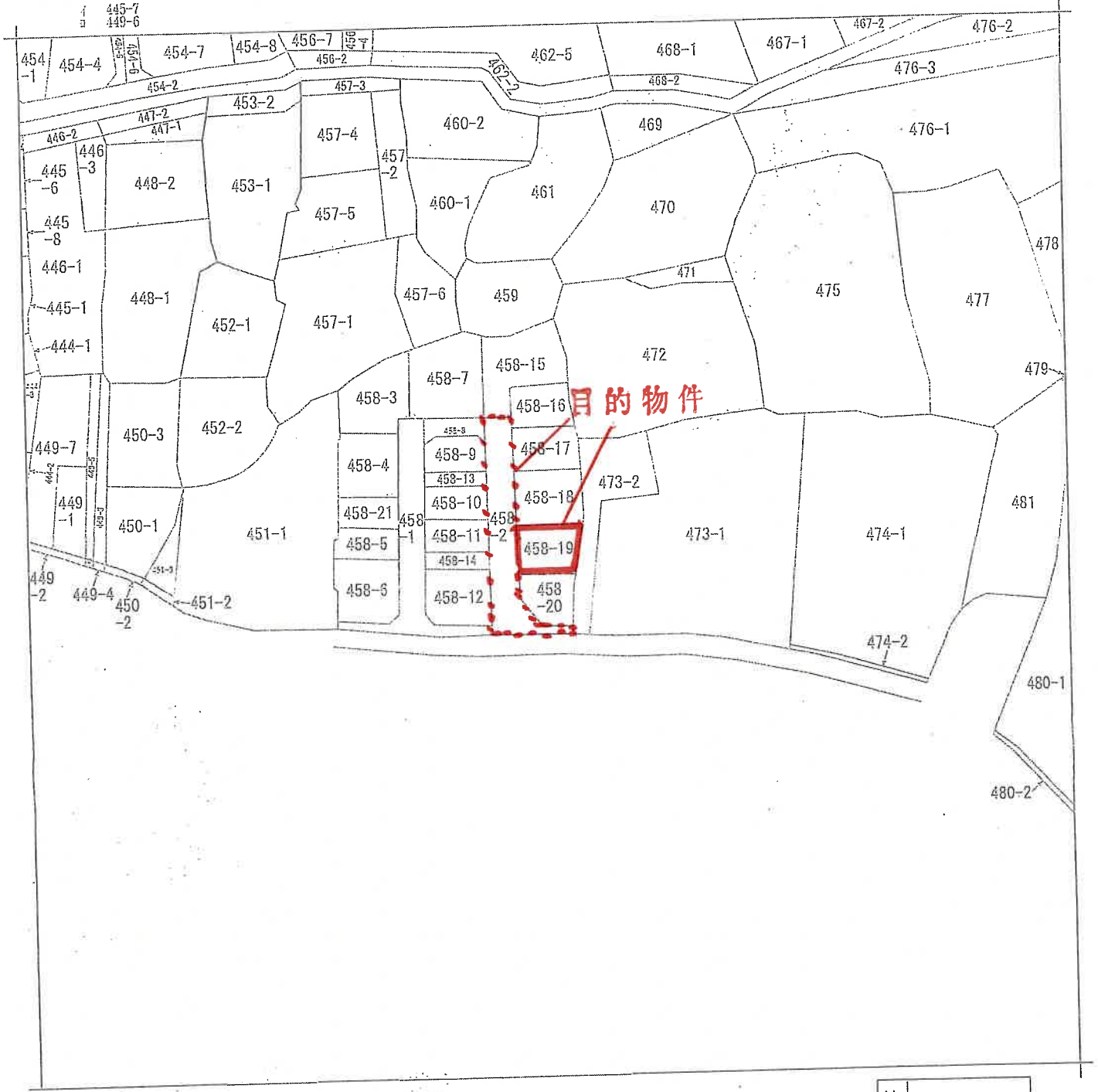
地価公示価格（川口－82）

所	在	川口市大字榛松字中海老田 757番 2 (新郷東部第2-171-8-1 外)
価 位	格 置	129,000円/㎡ 東武伊勢崎線「草加」駅約 3.2km (道路距離)
価 格 時 点		令和6年1月1日
地 積		205㎡
供給処理施設		水道、下水
接面街路		南 4m区画街路に接面
用途指定等		準工業地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地域の概要		一般住宅のほか小工場等が混在する住宅地域

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

以 上



(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。

地番区域見出し
大字新堀

請求部	所在	川口市大字新堀字東前		地番	458番19		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)			補事項	方位不明

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6年4月5日
東京法務局

地図整理番号：M69782
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和55年4月28日

0626328

53.4.28

地積測量図

川口市大字新堀寺東前

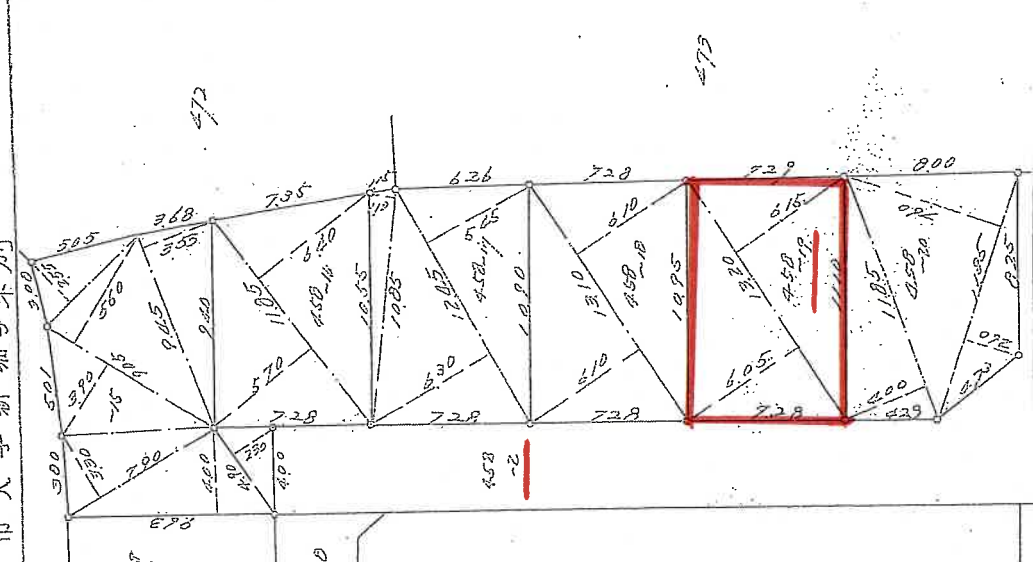
地番 15242, 15, 16, 17, 18, 19, 20

土地の所在



面積計算表

- 458-15
 $2.63 \times 4.22 \times \frac{1}{2} = 5.54$
 $4.90 \times 1.30 \times \frac{1}{2} = 3.185$
 $8.20 \times 2.30 \times \frac{1}{2} = 9.47$
 $2.05 \times (3.90 + 5.60) \times \frac{1}{2} = 12.975$
 $5.70 \times 2.55 \times \frac{1}{2} = 7.2675$
 $2.45 \times 3.55 \times \frac{1}{2} = 4.2875$
 $\text{合計} 104.95875$
- 458-16
 $11.05 \times (5.70 + 6.40) \times \frac{1}{2} = 71.6925$
- 458-17
 $10.85 \times 1.10 \times \frac{1}{2} = 5.9675$
 $12.45 \times (6.30 + 5.45) \times \frac{1}{2} = 73.1625$
 $\text{合計} 79.13$
- 458-18
 $13.10 \times (6.10 + 6.10) \times \frac{1}{2} = 79.9$
- 458-19
 $13.20 \times (6.05 + 6.15) \times \frac{1}{2} = 80.52$
- 458-20
 $11.85 \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 11.85$
 $11.85 \times (7.60 + 7.60) \times \frac{1}{2} = 90.435$
 $\text{合計} 102.285$
- 458-21
 $6.10 - 5.00 = 1.10$
 $1.10 \times 3.275 = 3.6025$



道路

縮尺 1/250

申請人

昭和55年4月6日作成

作製者

東京土地家屋調査士事務所

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。
(さいたま地方事務所川口市事務所)

昭和55年4月5日

東京事務所

登記番号

地図整理番号：M69781

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成21年3月25日

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。
（ごいたま地方建設局川口出張所登録）
令和6年4月3日 東京建設局 登記官

建築物階平面図

登録番号 458-19

建築物の所在 川口市大字新堀字東前458番地19

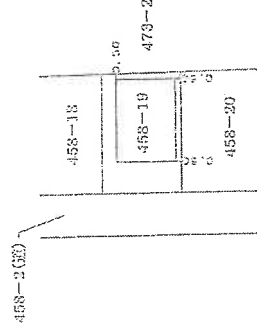
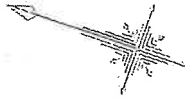
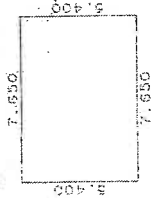
各階平面図

1階 求積表 7.650 x 5.400 = 41.310000

2階 床面積 41.31 m²

3階 床面積 41.310000

4階 床面積 41.31 m²



作成者

縮尺 1/250 (平成21年3月23日作成)

申請人

縮尺 1/500