

## 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 目 録

- 1 所 在 川口市青木二丁目  
地 番 331番13  
地 目 宅地  
地 積 61.01平方メートル
- 2 所 在 川口市青木二丁目 331番地13  
家屋 番号 331番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 26.90平方メートル  
2階 36.43平方メートル  
3階 33.95平方メートル



## 物件明細書

令和 6年11月 5日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

---

---

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】

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

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   | 川口市青木二丁目   |
|   | 地 番   | 331番13   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 61.01平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 川口市青木二丁目 331番地13                                   |
|   | 家屋 番号 | 331番13   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 26.90平方メートル<br>2階 36.43平方メートル<br>3階 33.95平方メートル |



令和6年(ケ)第162号  
令和6年7月18日受理  
令和6年8月28日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 山中 宏之

(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   | 川口市青木二丁目   |
|   | 地 番   | 331番13   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 61.01平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 川口市青木二丁目 331番地13                                   |
|   | 家屋 番号 | 331番13   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 26.90平方メートル<br>2階 36.43平方メートル<br>3階 33.95平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市青木2丁目15番23号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件 ) □宅地(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	目的土地に接する地番331-1の土地は、建設省所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。
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:
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 居宅・店舗 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	3階西側洋室に屋根裏収納庫がある。
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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階洋室	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者の同居の妻)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■債務者兼所有者 <input type="checkbox"/> ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不詳	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	不詳 から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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	<input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	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	円 (毎月 限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ( 年分	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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

(3枚目)

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的物件は、私が家族と居宅として使用しています。ただし1階洋室は妻Aが自営するエステサロンとして使用しています。妻から賃料はとっておらず無償で使用させています。敷地内に置いてある看板と表札横にある「ご自由にお取りください」と表示のある箱はいずれもその営業のために使用しているものです。</li><li>2 目的建物に破損や故障箇所はありません。</li><li>3 敷地内に電柱があり、電力会社から多少の賃料が払われています。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、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 目的建物は、債務者兼所有者が居宅として使用しながらも1階洋室はその妻が店舗として使用している旨陳述しており、実際に同室には施術時に使用すると思われるベッド様の台等が置かれ、敷地内にも営業用の看板等があり、現実に店舗として使用されていることがうかがわれた。ただし1階洋室には独立の出入口が存在せず、同居の家族に無償で貸していることから妻Aが独立の占有を有するに至ったと評価できず、債務者兼所有者の占有補助者に留まっているものと認定した。

以上より、目的建物の占有関係については、債務者兼所有者が居宅・店舗として使用しているものと認めた。

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6年7月22日(月) 10:20-10:30	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、債務者兼所有者と面談
令和6年7月31日(水) 15:30-15:35	法務局川口出張所	目的土地の地積測量図、隣接土地の登記事項要約書取得
令和6年8月23日(金) 12:00-12:15	物件所在地	債務者兼所有者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 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

(6枚目)



-9425.720

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し	青木 3丁目
	青木 2丁目

請求部分	所在 川口市青木二丁目				地番	331番13				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成27年2月28日			備付年月日(原図)	平成27年3月3日			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年5月30日

さいたま地方方法務局川口出張所

地図整理番号：M19181

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成29年8月7日

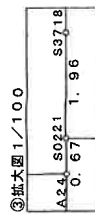
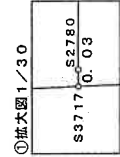
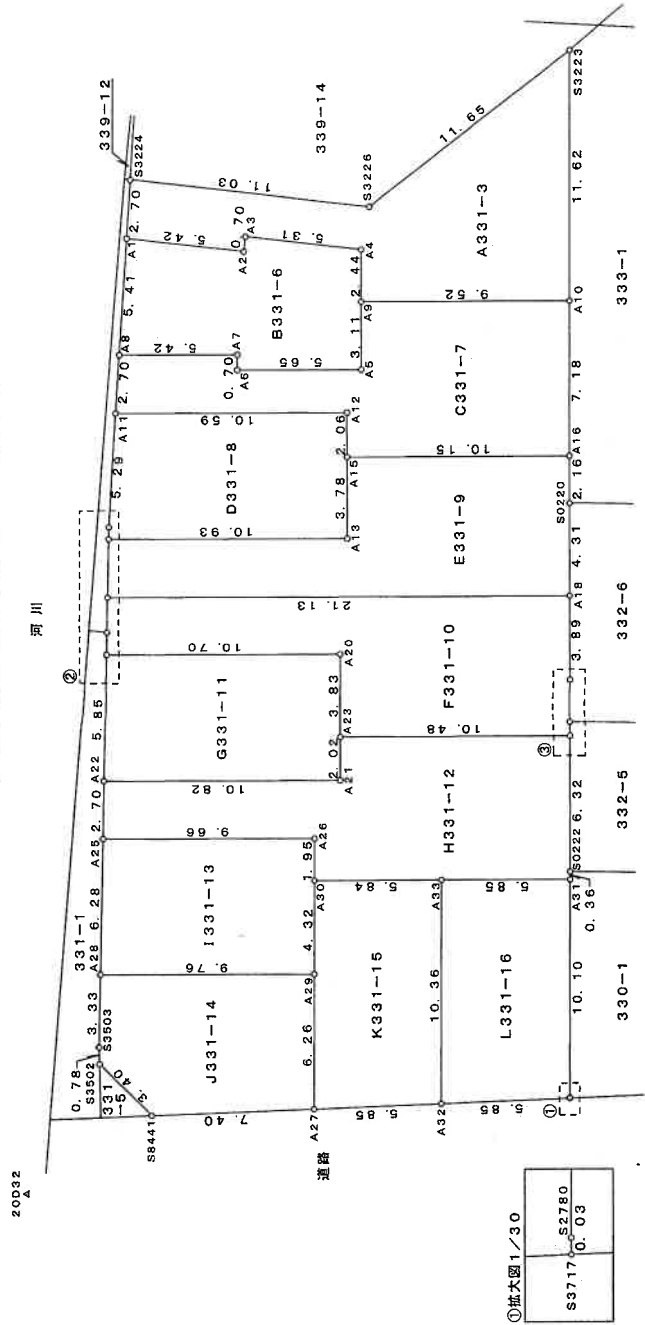
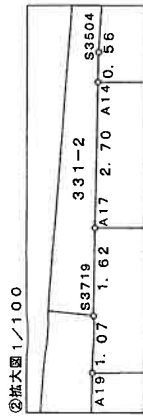
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年7月31日 さいたま地方支務局川口出張所 登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 331-3、-6ないし-16  
土地の所在 川口市青木二丁目

1/3



測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	広系
測尺係数	0.999901
測量年月日	平成29年 7月 3日

作成者 東京都練馬区  
土地家屋調査士

(平成29年7月3日作成)

申請人 アイディホーム株式会社  
代表取締役

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成29年8月7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。  
令和6年7月31日  
さいたま地方法務局川口出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：52-2

地積測量図

地番 331-3、-6ないし-16

土地の所在 川口市青木二丁目

2/3

座標一覧表

地番	A331-3		Yn		Yn+1-Yn-1	Xn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
S3224	-21041.076	-9353.469	-10.667	224445.157692			
S3226	-21041.856	-9354.476	-18.677	392398.744512			
S3223	-21050.635	-9372.146	-9.803	208464.626080			
A10	-21038.207	-9374.284	7.223	-151966.192161			
A9	-21037.443	-9364.923	9.818	-206645.613374			
A4	-21038.848	-9364.466	5.756	-121105.365088			
A3	-21039.472	-9359.167	5.250	-110457.220000			
A2	-21038.773	-9359.216	5.358	-112725.745734			
A1	-21038.390	-9353.609	5.747	-120907.627330			
		合計		200.756597			
		合計面積		100.3762385			
		合計地積		100.37			m <sup>2</sup>

地番	B331-6		Yn		Yn+1-Yn-1	Xn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
A1	-21038.390	-9353.609	-4.728	99469.507920			
A2	-21038.773	-9359.216	-5.358	112725.745734			
A3	-21039.472	-9359.167	-5.250	110457.220000			
A4	-21039.848	-9364.466	-5.756	121105.365088			
A9	-21037.443	-9364.923	-1.038	21836.858334			
A5	-21034.380	-9365.504	4.978	-104709.143640			
A6	-21033.332	-9359.945	5.689	-119658.625748			
A7	-21034.020	-9359.815	5.457	-114782.647140			
A8	-21033.016	-9354.488	6.006	-126324.294096			
		合計		120.001952			
		合計面積		60.0009760			
		合計地積		60.00			m <sup>2</sup>

地番	C331-7		Yn		Yn+1-Yn-1	Xn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
A8	-21033.016	-9354.488	4.988	-104912.683908			
A11	-21030.331	-9354.827	-10.755	226181.209905			
A12	-21032.295	-9365.243	-10.799	227127.753705			
A15	-21030.263	-9365.626	-10.362	217915.585208			
A16	-21032.144	-9375.605	-8.658	18296.302752			
A10	-21039.207	-9374.284	10.682	-224740.809174			
A9	-21037.443	-9364.923	8.780	-184708.749540			
A5	-21034.380	-9365.504	4.978	-104709.143640			
A6	-21033.332	-9359.945	5.689	-119658.625748			
A7	-21034.020	-9359.815	5.457	-114782.647140			
		合計		-191.807482			
		合計面積		95.9037410			
		合計地積		95.90			m <sup>2</sup>

地番	D331-8		Yn		Yn+1-Yn-1	Xn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
A11	-21030.331	-9354.827	9.751	-205066.757881			
S3504	-21025.075	-9355.492	-0.758	15837.006550			
A14	-21024.522	-9365.585	-10.835	227800.695770			
A13	-21026.545	-9366.327	-10.041	211127.538345			
A15	-21030.263	-9365.626	1.084	-22196.805892			
A12	-21032.295	-9365.243	-10.799	-227127.753705			
		合計		-126.075113			
		合計面積		63.0376565			
		合計地積		63.03			m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標	備考
S2780	-21002.838	-9381.086	コンクリート杭
S3717	-21002.807	-9381.092	民金風標
S8441	-20998.540	-9362.459	市街
S3502	-21000.484	-9359.662	市街
S3503	-21001.256	-9359.500	市金風標
S3719	-21020.245	-9356.301	民金風標
S3504	-21026.075	-9355.469	コンクリート杭
S3224	-21041.076	-9353.469	民金風標
S3226	-21041.856	-9364.476	プラスチック杭
S3223	-21050.635	-9372.146	コンクリート杭
S2220	-21030.012	-9376.004	コンクリート杭
S3718	-21021.939	-9377.526	民金風標
S0221	-21020.004	-9377.887	民金風標
S0222	-21013.131	-9379.184	民金風標
A1	-21038.390	-9353.809	コンクリート杭
A2	-21038.773	-9359.216	計算点
A3	-21039.472	-9359.167	計算点
A4	-21039.848	-9364.466	計算点
A5	-21034.380	-9365.504	計算点
A6	-21033.332	-9359.945	計算点
A7	-21034.020	-9359.815	計算点
A8	-21033.016	-9354.488	民金風標
A9	-21037.443	-9364.923	民金風標
A10	-21039.207	-9374.284	民金風標
A11	-21030.331	-9354.827	民金風標
A12	-21032.295	-9365.243	計算点
A13	-21024.522	-9365.585	民金風標
A14	-21024.522	-9365.585	民金風標
A15	-21030.263	-9365.626	民金風標
A16	-21032.144	-9375.605	民金風標
A17	-21021.851	-9356.032	計算点
A18	-21025.770	-9376.804	民金風標
A19	-21019.184	-9356.480	民金風標
A20	-21021.168	-9367.002	民金風標
A21	-21015.416	-9368.086	民金風標
A22	-21013.411	-9357.452	民金風標
A23	-21017.402	-9367.712	民金風標
A24	-21019.344	-9378.012	民金風標
A25	-21010.743	-9357.902	民金風標
A26	-21012.533	-9367.396	計算点
A27	-21000.193	-9369.677	計算点
A28	-21004.546	-9358.946	民金風標
A29	-21006.354	-9368.538	民金風標
A30	-21010.607	-9367.752	民金風標
A31	-21012.775	-9379.250	民金風標
A32	-21001.499	-9375.380	計算点
A33	-21011.690	-9373.497	計算点
20D32	-20993.964	-9357.527	金風標(3級基準点)
20D33	-21036.541	-9530.084	金風標(3級基準点)
20D05	-20836.789	-9532.577	金風標(3級基準点)

作成者

東京都練馬区  
土地家屋調査士

申請人  
アイディホーム株式会社  
代表取締役

縮尺

1/

(2/3)

請求番号：52-2

A3判をA4判に縮小



登記年月日：平成29年8月7日

公用

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。  
令和6年7月31日 さいたま地方事務局川口出張所 登記官

地積測量図

地番 331-3、-6ないし-16

土地の所在 川口市青木二丁目

3/3

地番	I 3 3 1 - 1 3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A29	-21006.354	-9368.538	8.806	-184981.953324
A28	-21004.546	-9358.946	10.636	-223404.351256
A25	-21010.743	-9357.902	-8.450	177540.783550
A26	-21012.533	-9367.308	-9.850	208973.450950
A30	-21010.607	-9367.752	-1.142	23994.113194
合計			122.037014	61.0185070
合計面積				61.01 m <sup>2</sup>

地番	J 3 3 1 - 1 4			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A29	-21006.354	-9368.538	-10.731	225419.184774
A27	-21000.193	-9369.677	6.079	-127860.132447
S8441	-20998.940	-9362.469	10.015	-210900.378100
S3502	-21000.484	-9359.662	2.959	-62140.432156
S3503	-21001.256	-9359.500	0.716	-15036.899296
A28	-21004.546	-9358.946	-9.038	189839.086748
合計			120.388723	60.1943615
合計面積				60.19 m <sup>2</sup>

地番	K 3 3 1 - 1 5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A30	-21010.607	-9367.752	4.959	-104191.600113
A29	-21006.354	-9368.538	-1.925	40437.231450
A27	-21000.193	-9369.677	-6.842	143883.292506
A32	-21001.499	-9375.380	-3.820	80225.726190
A33	-21011.690	-9373.497	7.628	-160271.171220
合計			-122.493297	61.2466485
合計面積				61.24 m <sup>2</sup>

地番	L 3 3 1 - 1 6			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A33	-21011.690	-9373.497	3.870	-81315.240300
A32	-21001.499	-9375.380	-7.585	159506.384905
S3717	-21002.807	-9381.092	-5.706	119842.016742
S2780	-21002.838	-9381.086	1.842	-38687.227596
A31	-21012.775	-9379.250	7.589	-159465.949475
合計			-120.015724	60.0078620
合計面積				60.00 m <sup>2</sup>

合計面積 919.5257210 m<sup>2</sup>

地番	E 3 3 1 - 9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A14	-21024.522	-9355.585	10.295	-216447.453990
A17	-21021.851	-9356.032	-21.219	446062.656389
A18	-21025.770	-9376.804	-19.972	419926.678440
S0220	-21030.012	-9376.004	1.199	-25214.984388
A16	-21032.144	-9375.605	10.378	-218271.590432
A15	-21030.263	-9365.626	9.278	-195118.780114
A13	-21026.545	-9366.927	10.041	-211127.539345
合計			-191.012460	95.5062300
合計面積				95.50 m <sup>2</sup>

地番	F 3 3 1 - 1 0			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A17	-21021.851	-9356.032	-20.503	431011.011053
A18	-21025.770	-9376.804	-21.494	451927.900390
S3718	-21021.939	-9377.526	-1.083	227766.759937
S0221	-21020.004	-9377.887	-0.486	10215.721944
A24	-21019.344	-9378.012	10.175	-213871.825200
A23	-21017.402	-9367.712	11.010	-231401.596020
A20	-21021.168	-9367.002	11.232	-236109.758976
A19	-21019.184	-9356.480	10.701	-224926.287984
S3719	-21020.245	-9356.301	0.448	-9417.066760
合計			194.955374	97.4276670
合計面積				97.42 m <sup>2</sup>

地番	G 3 3 1 - 1 1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A19	-21019.184	-9356.480	9.550	-200733.207200
A22	-21013.411	-9357.452	-11.606	243881.648066
A21	-21015.416	-9368.086	-10.260	215618.168160
A23	-21017.402	-9367.712	1.084	-22782.863768
A20	-21021.168	-9367.002	11.232	-236109.758976
合計			-126.013718	63.0068590
合計面積				63.00 m <sup>2</sup>

地番	H 3 3 1 - 1 2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A22	-21013.411	-9357.452	10.184	-214000.577624
A25	-21010.743	-9357.902	-9.944	203830.828392
A26	-21012.533	-9367.306	-9.850	206973.450050
A30	-21010.607	-9367.752	-6.101	128185.713307
A33	-21011.690	-9373.497	-11.488	241592.411620
A31	-21012.775	-9379.250	-5.687	119499.651425
S0222	-21013.131	-9379.184	1.238	-26014.256178
A24	-21019.344	-9378.012	11.422	-241133.914388
A23	-21017.402	-9367.712	9.926	-208618.732252
A21	-21015.416	-9368.086	10.260	-215618.168160
合計			-203.593788	101.7968940
合計面積				101.79 m <sup>2</sup>

作成者

東京都練馬区  
土地家屋調査士

申請人 アイディホーム株式会社  
代表取締役

縮尺 1/

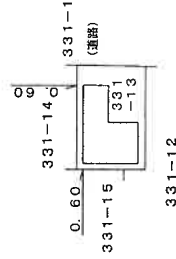
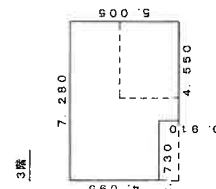
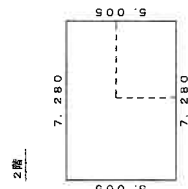
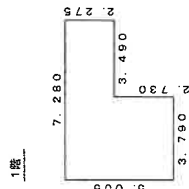
平成29年7月3日作成

登記年月日：平成30年4月17日

# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 331-13  
 建物の所在 川口市青木二丁目331番地13



作成者

東京都練馬区  
 土井御徒士  
 家屋

平成30年4月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

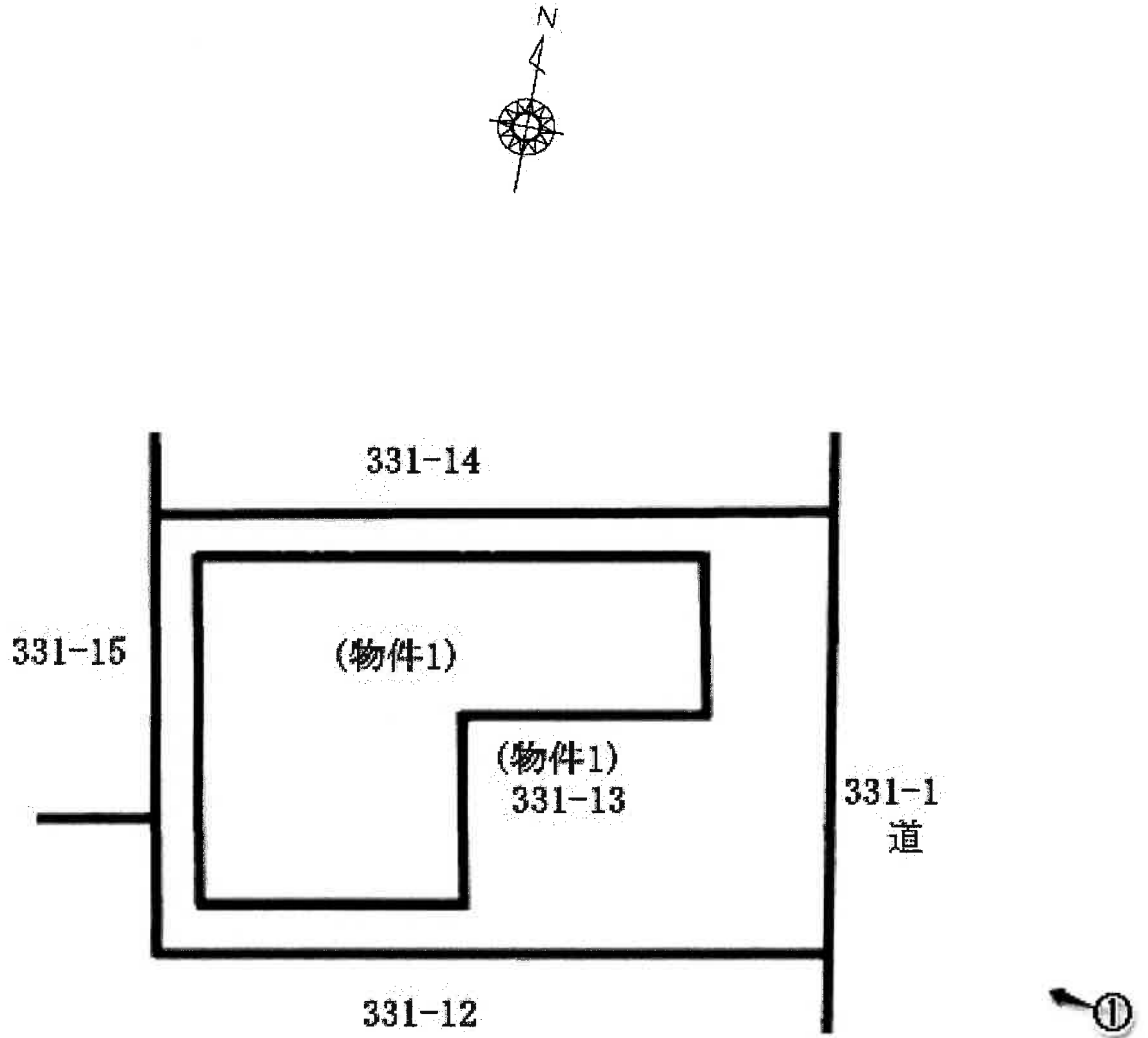
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和6年5月30日 さいたま地方建設局川口出張所

登記官

(11枚目)

# 土地建物位置関係図

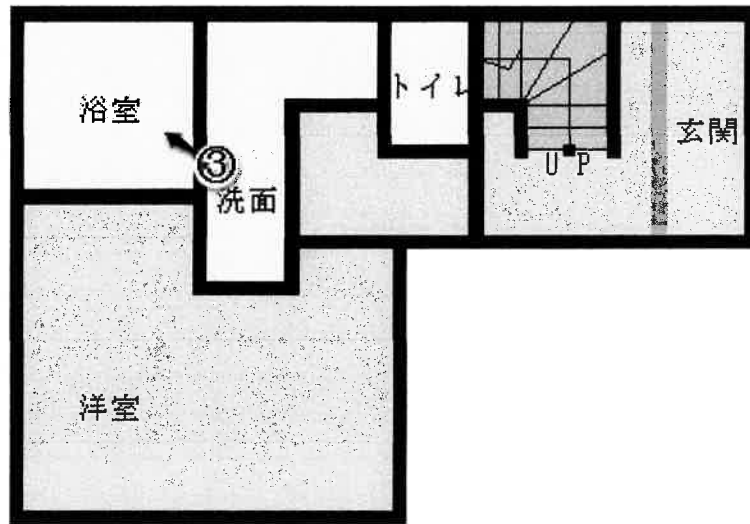
(写真撮影位置 ○→)



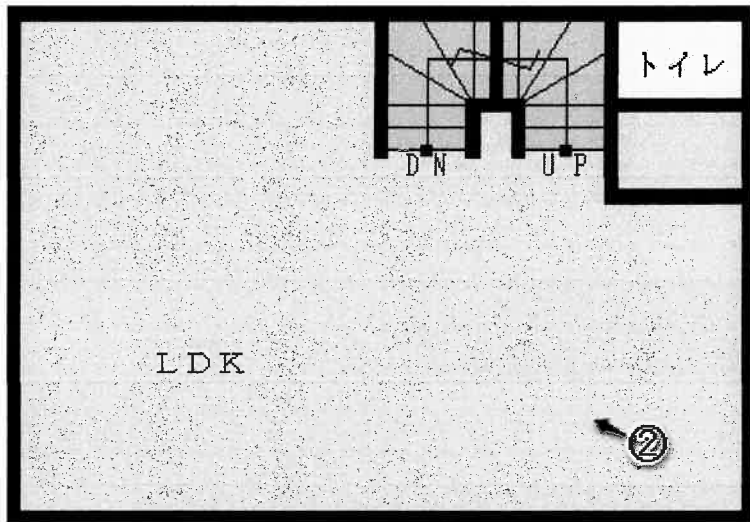
# 建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

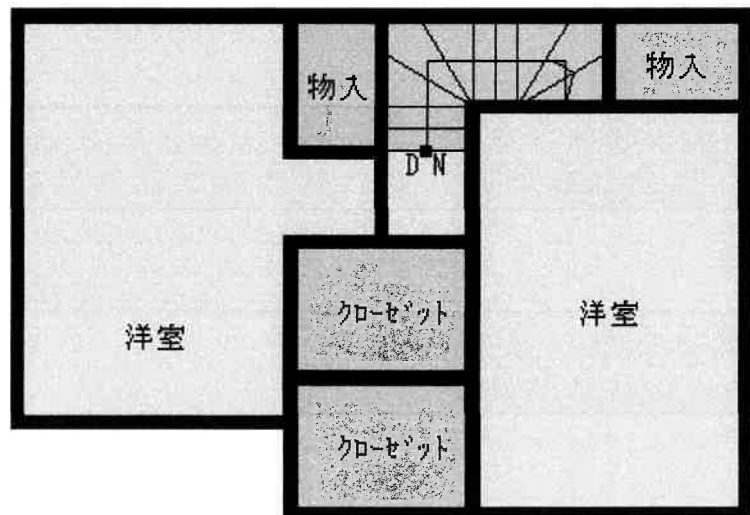
1階



2階



3階



(13枚目)



①



②



③

令和 6 年（ケ）第 1 6 2 号

令和 6 年 8 月 2 3 日 現地調査

令和 6 年 9 月 1 2 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   | 川口市青木二丁目   |
|   | 地 番   | 331番13   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 61.01平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 川口市青木二丁目 331番地13                                   |
|   | 家屋 番号 | 331番13   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 26.90平方メートル<br>2階 36.43平方メートル<br>3階 33.95平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 2,8 9 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 5,8 7 0,0 0 0円
物 件 2 ( 建 物 )	金 1 7,0 2 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1及び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 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所家種構床 屋番号 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2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1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〕

位置・交通	目的物件は、川口市の南部にある青木2丁目地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅から北方へ約1.1km、またJR京浜東北線「川口」駅から北東方へ約1.5km（共に直線距離）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、戸建住宅・アパートのほか工場も見られる住工混在地域で、東側を一級河川の「芝川」が南北に流れている。	
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	・川口市景観計画及び景観形成条例 ・特別工業地区
画地条件	地積	61.01㎡
	形状	長方形
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	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	（物件2）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 ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特記事項	(a)上記芝川の河岸から10mまでは河川保全区域に該当するため、物件1土地について工作物の新築又は改築、土地の掘削、盛土又は切土（その他土地の形状を変更する行為）を行う場合には河川法第55条の許可申請が必要となる。  (b)物件1土地の北東部に東京電力の電柱が設置されているが、所有者によれば多少の賃料を受領しているとのことである。	

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		建築年月日（登記記載）： 平成29年11月22日新築
		経 過 年 数： 約7年
		経済的残存耐用年数： 約17年
仕 様	構 造	木造3階建
	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、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 26.90㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 36.43㎡（           "           ） 3階 33.95㎡（           "           ） 延べ 97.28㎡（           "           ）
現 況 用 途 等		居宅・店舗
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		◇建物所有者及びその妻Aが居宅として使用するほか、Aが1階の洋室を店舗（エステサロン）として使用している。
特 記 事 項		(a)上記店舗利用は、契約期間の定めのない使用貸借契約に基づいてなされているものと認められるが、Aの占有は建物所有者の占有を補助する程度のもので判断される。 (b)3階西側洋室の天井裏に小規模な収納庫が設けられており天井から引き降ろした梯子段により昇降されている。なお当該部分の高さは最高でも1.4mに満たない。

## 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	292,000	1.03	61.01	1.00	18,350,000

※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-58

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 386,000\text{円}/\text{㎡} & \times 102/100 & \times 100/103 & \times 100/131 & = 292,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）、接面街路幅員及び環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位  
減価要因～特になし

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	165,000	97.28	0.64	10,270,000

ア 再調達原価 : 3階西側洋室の上部に収納庫が設けられていることも考慮

ウ 物件2現価率: 経過年数7年、経済的残存耐用年数17年  
 観察減価率(建物の現況や中古建物の市場性を考慮) - 10%

$$(計算式) \frac{\overset{(経済的残存耐用年数)}{17}}{7 + \underset{(経過年数)}{17}} \times \overset{(観察減価)}{(1 - 0.10)} = 0.64$$

## 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	18,350,000	0.6	法定地上権	11,010,000
合 計 額				11,010,000

### 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	(18,350,000 - 11,010,000)		/	1.0	0.8	5,870,000
2	(10,270,000 + 11,010,000)		1.0	1.0	0.8	17,020,000
一括価格(合計)						22,890,000

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

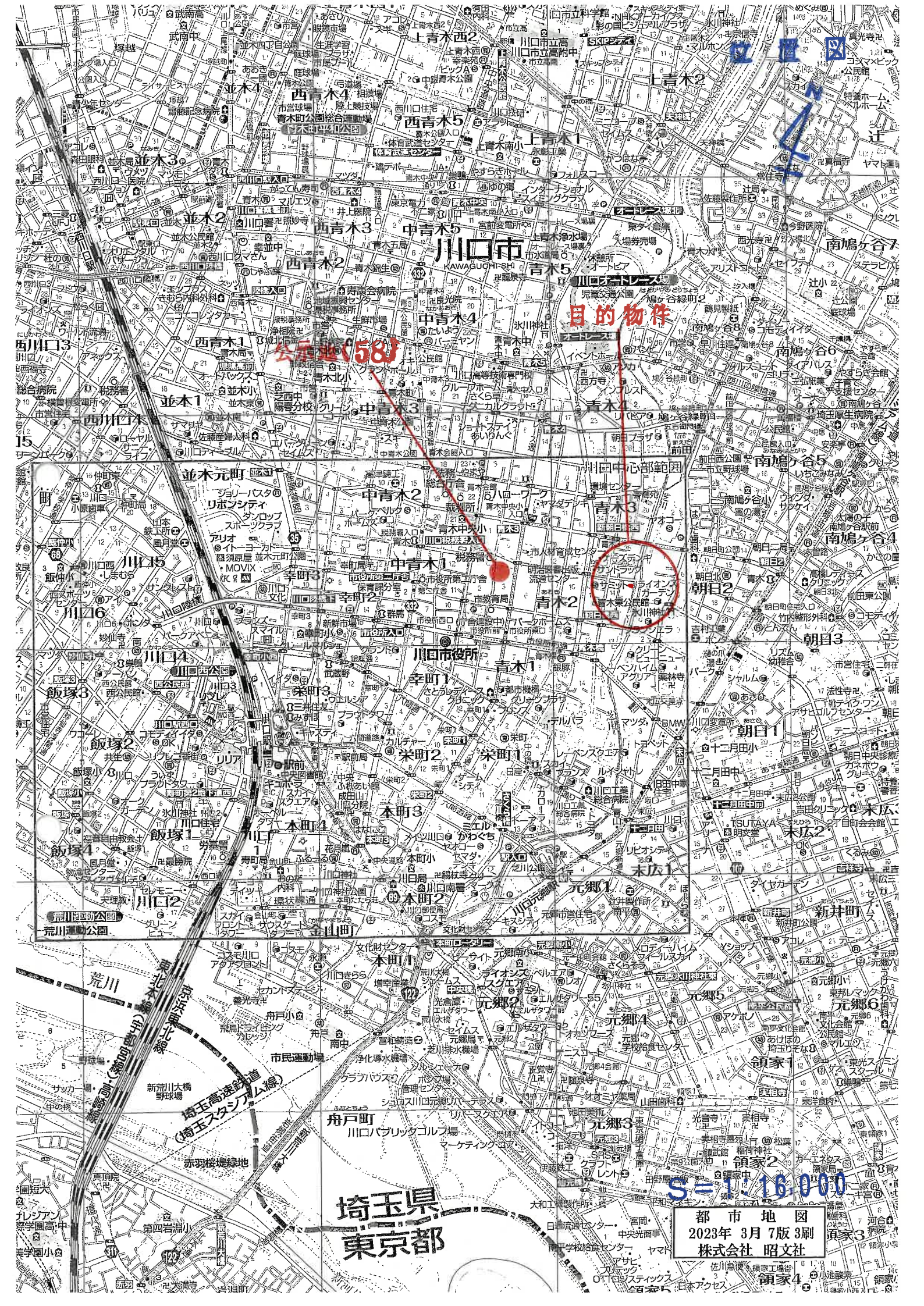
### 地価公示価格（川口－58）

所	在	川口市青木2丁目 225番 2 「青木2－3－15」				
価	格	386,000円/㎡				
位	置	JR京浜東北線「川口」駅約1.4km（道路距離）				
価	格	時 点	令和6年1月1日			
地		積	324㎡			
供	給	処	理	施	設	ガス、水道、下水
接	面	街	路	西7m市道		
用	途	指	定	等	準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）	
地	域	の	概	要	準防火地域	
					一般住宅、小工場等が混在する既成住宅地域	

## 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



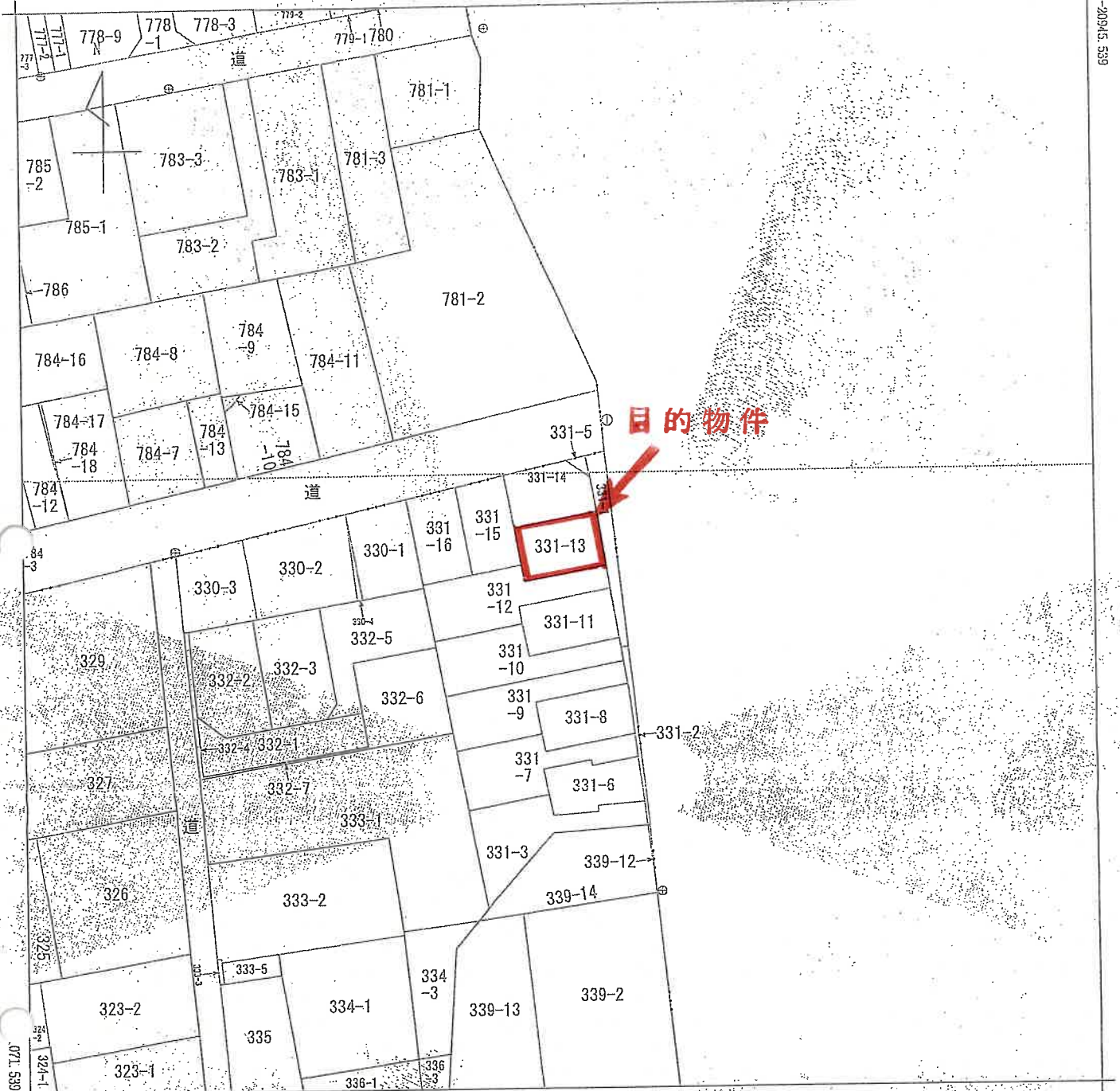
目的物件

公道道(58)

S=1:16,000

都市地図  
2023年3月7版3刷  
株式会社 昭文社

埼玉県  
東京都



目的物件

-9425.720 (原標値種別：測量成果)

地番区域見出

青木3丁目

青木2丁目

請求部	所在	川口市青木三丁目		地番	331番13				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	測標系	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成27年2月28日			備付年月日(原図)	平成27年3月3日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年5月30日  
さいたま地方法務局川口出張所  
登記官



公用

登記年月日：平成29年8月7日

地積測量図

地番 331-3、-6ないし-16

土地の所在 川口市青木二丁目

1/3

②拡大図1/100

A19	1.07	S3719	331-2	S3504
A17	2.70	A14	0.96	

河川

20032 A

331-1

331-2

331-3

331-4

331-5

331-6

331-7

331-8

331-9

331-10

331-11

331-12

331-13

331-14

331-15

331-16

330-1

332-5

332-6

333-1

333-2

333-3

333-4

333-5

333-6

333-7

333-8

333-9

333-10

333-11

333-12

333-13

333-14

333-15

333-16

333-17

333-18

333-19

333-20

333-21

333-22

333-23

333-24

333-25

333-26

333-27

333-28

333-29

333-30

333-31

333-32

333-33

333-34

333-35

333-36

333-37

333-38

333-39

333-40

333-41

333-42

333-43

333-44

333-45

333-46

333-47

333-48

333-49

333-50

333-51

333-52

333-53

333-54

333-55

333-56

333-57

333-58

333-59

333-60

333-61

333-62

333-63

333-64

333-65

333-66

333-67

333-68

333-69

333-70

333-71

333-72

333-73

333-74

333-75

333-76

333-77

333-78

333-79

333-80

333-81

333-82

333-83

333-84

333-85

333-86

333-87

333-88

333-89

333-90

333-91

333-92

333-93

333-94

333-95

333-96

333-97

333-98

333-99

333-100

②拡大図1/100

A24	S0221	S3718
0.67	1.96	

測地系	世界測地系 (測地法2011)
座標系	区系
縮尺係数	0.999501
測量年月日	平成29年 7月 3日

作成者

(平成29年 7月 3日作成)

申請人

縮尺 1/250

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。

令和6年7月31日 さいたま地方事務所川口出張所

登記官

請求番号：52-2

(1/3)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成29年8月7日

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。

令和6年7月31日

さいたま地方建設局川口出張所

登記官

地積測量図

地番 331-3、-6ないし-16

土地の所在 川口市青木二丁目

2/3

座標一覧表

Table with columns: 地番, A331-3, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes a summary row for total area (合計面積) of 100.37 m².

Table with columns: 地番, B331-6, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes a summary row for total area (合計面積) of 60.00 m².

Table with columns: 地番, C331-7, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes a summary row for total area (合計面積) of 85.90 m².

Table with columns: 地番, D331-8, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes a summary row for total area (合計面積) of 63.03 m².

Main table with columns: 点名, X座標, Y座標, 備考. Lists points S2780 through 20D05 with their coordinates and descriptions like 'コンクリート杭' or '民金風標'.

作成者

平成29年7月3日作成

申請人

縮尺 1/

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成29年8月7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。

令和6年7月31日

さいたま地方支務局川口出張所

登記番号

地積測量図

地番 331-3-6ないし-16

土地の所在 川口市青木二丁目

3/3

地番	L331-13			合計面積	地積	
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1			
A29	-21006.354	-9368.538	8.805	61.015070	61.01	
A28	-21004.546	-9355.846	10.656	61.01		
A25	-21010.743	-9357.902	-8.450	61.01		
A26	-21012.531	-9367.396	-8.850	61.01		
A30	-21010.607	-9367.752	-1.142	61.01		
				合計		61.01
				合計面積		61.01
				地積		61.01
				合計		61.01
				合計面積		61.01

地番	J331-14			合計面積	地積	
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1			
A29	-21006.354	-9368.538	-10.731	60.1943615	60.19	
A27	-21000.193	-9369.677	6.079	60.19		
S3441	-20898.540	-9367.459	10.015	60.19		
S3502	-21000.484	-9355.662	2.959	60.19		
S3503	-21001.256	-9350.500	0.716	60.19		
A28	-21004.546	-9355.846	-9.038	60.19		
				合計		60.19
				合計面積		60.19
				地積		60.19
				合計		60.19

地番	K331-15			合計面積	地積	
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1			
A30	-21010.607	-9367.752	4.959	61.2446545	61.24	
A29	-21006.354	-9368.538	-1.925	61.24		
A27	-21000.193	-9369.677	-6.842	61.24		
A32	-21001.499	-9375.380	-3.820	61.24		
A33	-21011.690	-9373.497	7.628	61.24		
				合計		61.24
				合計面積		61.24

地番	L331-16			合計面積	地積
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
A33	-21011.690	-9373.497	3.970	60.0078620	60.00
A32	-21001.499	-9375.380	-7.595	60.00	
S3717	-21002.807	-9381.092	-6.706	60.00	
S2780	-21002.838	-9381.086	1.842	60.00	
A31	-21012.715	-9378.250	7.589	60.00	
				合計	
				合計面積	60.00

合計面積 919.5257210 m<sup>2</sup>

地番	E331-9			合計面積	地積	
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1			
A14	-21024.522	-9355.585	10.295	95.5062300	95.50	
A17	-21021.851	-9356.032	-21.219	95.50		
A18	-21025.770	-9376.804	-19.972	95.50		
S0220	-21030.012	-9376.004	1.189	95.50		
A16	-21032.144	-9375.605	10.378	95.50		
A15	-21030.263	-9365.626	9.278	95.50		
A13	-21026.545	-9366.327	10.041	95.50		
				合計		95.50
				合計面積		95.50
				地積		95.50

地番	F331-10			合計面積	地積
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
A17	-21021.851	-9356.032	-20.503	97.4276870	97.42
A18	-21025.770	-9376.804	-21.494	97.42	
S3718	-21021.930	-9377.526	-1.083	97.42	
S0221	-21020.004	-9377.887	-0.486	97.42	
A24	-21019.344	-9378.012	10.175	97.42	
A23	-21017.402	-9367.712	11.010	97.42	
A20	-21021.168	-9367.002	11.232	97.42	
A19	-21019.184	-9356.480	10.701	97.42	
S3719	-21020.245	-9356.301	0.448	97.42	
				合計	
				合計面積	97.42

地番	G331-11			合計面積	地積	
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1			
A19	-21019.184	-9356.480	9.550	63.0065590	63.00	
A22	-21013.411	-9357.452	-11.606	63.00		
A21	-21015.416	-9368.086	-10.250	63.00		
A23	-21017.402	-9367.712	1.084	63.00		
A20	-21021.168	-9367.002	11.232	63.00		
				合計		63.00
				合計面積		63.00
				地積		63.00

地番	H331-12			合計面積	地積	
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1			
A22	-21013.411	-9357.452	10.184	101.7968940	101.79	
A25	-21010.743	-9357.902	-9.844	101.79		
A26	-21012.533	-9367.396	-9.850	101.79		
A30	-21010.607	-9367.752	-6.101	101.79		
A33	-21011.690	-9373.497	-11.488	101.79		
A31	-21012.715	-9379.250	-5.687	101.79		
S0222	-21013.131	-9379.184	1.238	101.79		
A24	-21019.344	-9378.012	11.472	101.79		
A23	-21017.402	-9367.712	9.926	101.79		
A21	-21015.416	-9368.086	10.260	101.79		
				合計		101.79
				合計面積		101.79

作成者

申請人

縮尺 1/

平成29年7月3日作成

登記年月日：平成30年七月17日

各階平面図

建物図面

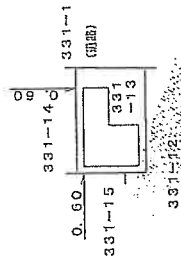
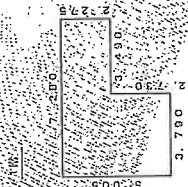
家屋番号 33-1-13

建物の所在 川口市黄木二丁目33-1番地1.3

1階  
 床面積  $3.790 \times 5.005 = 19.00095$   
 $3.400 \times 2.275 = 7.73275$   
 計  $26.73370$   
 床面積  $26.73$  m<sup>2</sup>

2階  
 床面積  $7.280 \times 5.005 = 36.43640$   
 床面積  $36.43$  m<sup>2</sup>

3階  
 床面積  $2.730 \times 4.005 = 11.17035$   
 $4.550 \times 5.005 = 22.77275$   
 計  $33.94310$   
 床面積  $33.95$  m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されてある内容と証明した書面である  
 令和6年5月30日 さいたま地方公務員川口出張所 登記係