

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「口自己の計算において・・・ありません」の口の
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 7 月 29 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 29 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	7,020,000 5,616,000	一括	1,404,000	27,773	8,277
1	2,140,000				
2	10,000				
3	4,870,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字木曾呂字天神下
地 番 545 番 3
地 目 宅地
地 積 114.77 平方メートル
所有者 A

2 所 在 川口市大字木曾呂字天神下
地 番 545 番 10
地 目 山林
地 積 36 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 12 分の 1

3 所 在 川口市大字木曾呂字天神下 545 番地 3
家屋 番号 545 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 57.95 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

転借人Bが占有している。原賃借人(株)TESキャピタル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。

物 件 目 録

1 所 在 川口市大字木曾呂字天神下

地 番 545番3

地 目 宅地

地 積 114.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字木曾呂字天神下

地 番 545番10

地 目 山林

地 積 36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 川口市大字木曾呂字天神下 545番地3

家屋 番号 545番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 34.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約57.95平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第 309号
令和6年11月29日受理
令和7年 1月16日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 川口市大字木曾呂字天神下

地 番 545番3

地 目 宅地

地 積 114.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字木曾呂字天神下

地 番 545番10

地 目 山林

地 積 36平方メートル

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 川口市大字木曾呂字天神下 545番地3

家屋 番号 545番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A



(2 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原(物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社TESキャピタル	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ■文書(■回答書)	■陳述(■C (居住者)) ■文書(■居住用建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 5年 8月31日	令和 6年 1月10日
最初の契約等	契約日	令和 5年 8月30日	令和 5年12月23日
	期間	令和 5年 8月31日から ■令和 7年 8月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 1月10日から ■令和 8年 1月 9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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(株式会社TESキャピタル)
	借主	☐ 占有者 ■その他(株式会社TESキャピタル)	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金88,200円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金60,000円 (毎月26日限り 翌月分分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金120,000円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		株式会社TESキャピタル社員に架電し、「転貸可」を確認した。	株式会社TESキャピタル社員に架電し、「敷金120,000」を確認した
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			Bの息子Cが居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件土地（物件１，２）について

- １ 物件１の土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
なお、ブロック塀やコンクリート基礎部分に、亀裂が見られた（写真④参照）。
- ２ 物件１の土地の西側隣接地（地番５４６番１）は、物件１の土地より約３メートル低い位置に存在した（写真③参照）。
- ３ 物件２の土地は、他の共有者持分と共に公衆用道路として利用されている。
- ４ 物件２の土地は、東側で無番地の公道に接面している。

■ 本件建物（物件３）について

- １ １階の床が、緩い感じがした。
- ２ 本件建物は、西側に低く若干傾いていると思われる。。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (占有者Bの息子)	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物内で、犬を一匹飼っています。 3 本件建物は、私の母B名義で借りています。 4 契約内容は、執行官に示した賃貸借契約書のとおりです 5 賃料は6万円で、現在の敷金は12万円です。 6 本件建物は、西側に傾いていると思います。

(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

- 本件建物（物件３）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び提出された賃貸借契約書並びに室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

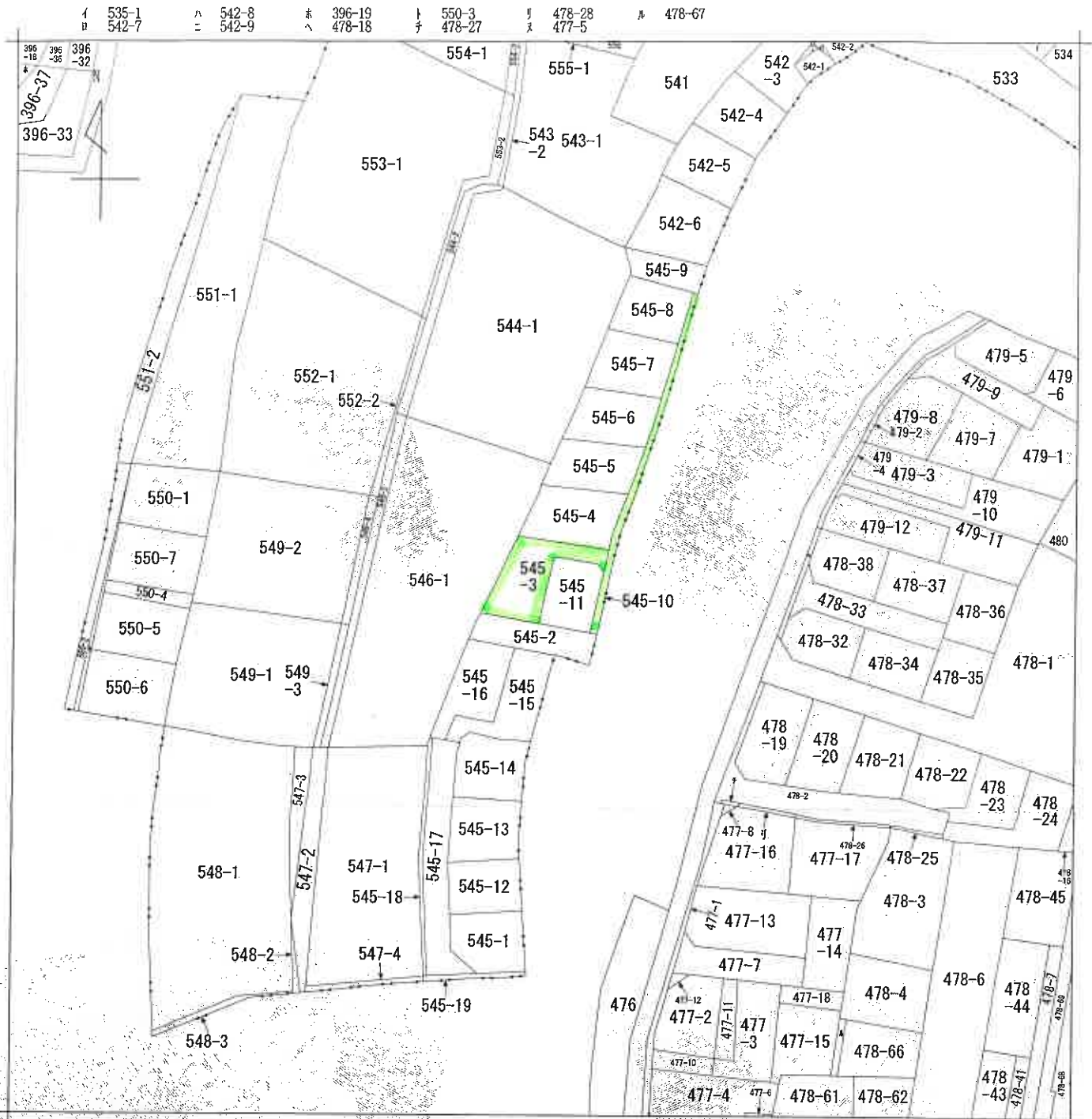
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 3日 (火) 16 : 15－16 : 25	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, Cに面談
6年12月 4日 (水) 16 : 10－16 : 20	さいたま地方裁判所	Aに対し, 本件建物使用に関する照会書・回答書作成送付
6年12月19日 (木) 15 : 40－16 : 35	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Cに面談
6年12月27日 (金) 13 : 10－13 : 20	さいたま地方裁判所	株式会社T E S キャピタルに対し, 本件建物使用に関する照会書・回答書作成送付
7年 1月 7日 (火) 11 : 55－12 : 00	法務局 (川口出張所)	現在事項全部証明書交付申請
7年 1月16日 (木) 12 : 00－12 : 03	さいたま地方裁判所	株式会社T E S キャピタル社員から電話聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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



(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。



A 大字木曾呂

請 部 分	所 在	川口市大字木曾呂字天神下				地 番	545番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分 区		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 事 記 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。

(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和6年10月7日
福岡法律局

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M63962

登記官

(8 枚目)

(1/1)

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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

糧食業務局

အိမ်ထောင်ရေး

(9 枚目)

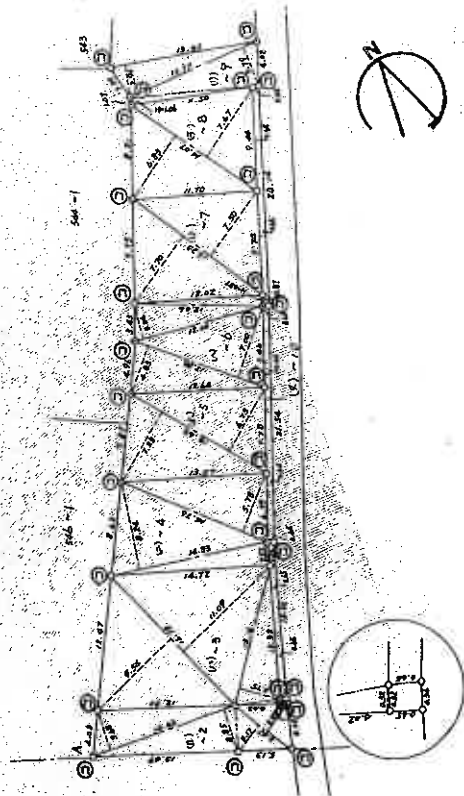
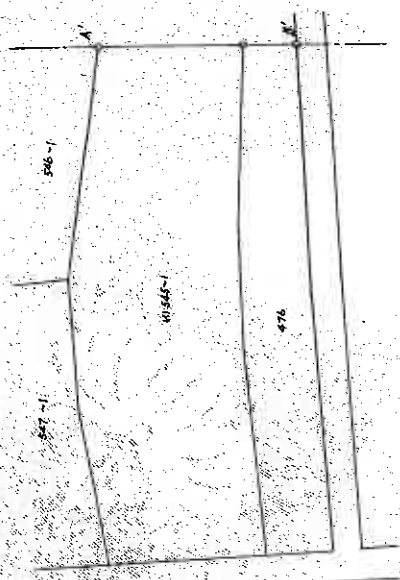
0555439

登記年月日：昭和57年12月7日

545

地 址 番 号 545~1026~3~4 545~6(7)~75~80) 9(又~1

土地の所在
川口市太字木曾呂字天神下



面積積計算式

(附) 545~5

$$14.62 \times (7.23 + 6.73)^{\frac{1}{2}} = 102.0476$$

(2) 545~6

$$12.86 \times (4.83 + 7.00) \div 2 = 76.0669$$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

(1) 545~7

$$15 \cdot 23 \times (7 \cdot 70 + 7 \cdot 50) \frac{1}{2} = 115m \cdot 7480$$
$$14.07 \times (6.83 \pm 7.57) \times 10^{-3} \text{ cm}^2 \text{ cm}^{-1}$$

(II) 545~9

$$11.50 \times 1.06 \times \frac{1}{2} = 6.09500$$
$$12.77 \times 3.79 \times \frac{1}{2} = 24.19915$$

13.83	×	2.94	×	20.33010
545.10				

$$0.65 \times (0.32 + 0.36) + \frac{30.62425}{0.22100}$$
$$0.65 \times (14.55 + 14.52) \frac{1}{2} =$$
$$0.65 \times (21.54 + 21.53) \div 2 = 13.99775$$
$$65 \times (20.14 + 20.05) \div 2 = 13,061.75$$

36472825

石	杭	⑦	ズラヌキック杭
コ	シ	⑧	ト

5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

昭和57年11月20日

(埼玉土地家屋調査士会用品)

100

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

作者

昭和57年11月29日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会誌)

人請申

縮尺 1/250

地圖整理番号:M63964

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和58年8月9日

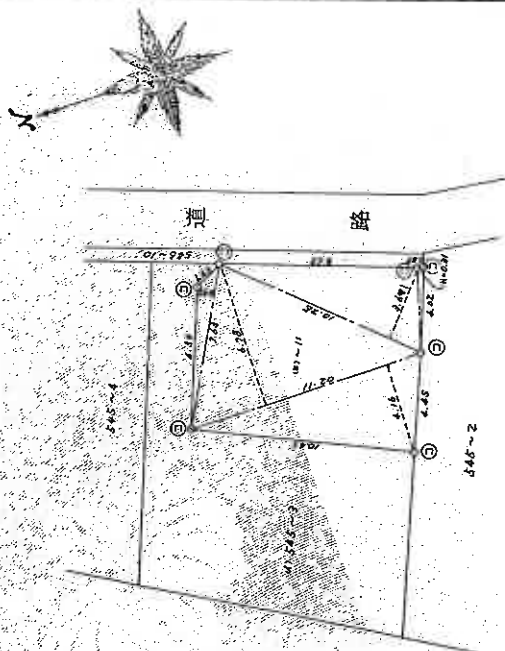
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和6年10月7日 福岡法務局 登記証

0555440

558.8.9
地積測量図

地番 (イ) 545~3・(ウ)~11

土地の所在 川口市大字木曾呂字天神下



面積計算式

$$\begin{aligned} 1) \quad & 545 \sim 3 \\ & 198.4039 - 83.6311 = 114.7728 \\ \square) \quad & 545 \sim 11 \\ & 11.20 \times (4.16 + 6.78) \div 2 = 61.26400 \\ & 7.63 \times 0.85 \times \frac{1}{2} = 3.24275 \\ & 10.25 \times 3.61 \times \frac{1}{2} = 18.50125 \\ & 4.02 \times 0.31 \times \frac{1}{2} = 0.62310 \\ & \quad \quad \quad 83.63110 \end{aligned}$$

凡	地番	地積	地積	地積	地積	地積	地積	地積	地積
①	石	積	②	ア	ラ	ス	キ	ヤ	ク
③	コ	ン	タ	リ	ー	ト	積	④	全
⑤	全	積	⑥	全	積	⑦	全	積	⑧

作製者 (昭和58年 8月 3日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和58年11月24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。
(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和6年10月7日 福岡法律局

登記官

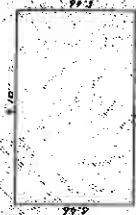
(11枚目)

0085533 各階平面図

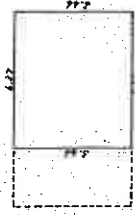
0085533、611、24
建物各階平面図

家屋番号 545番3

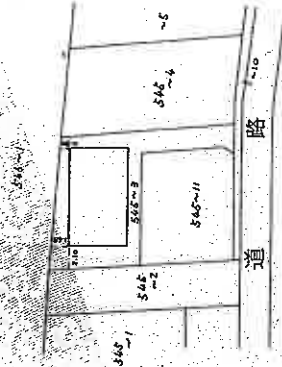
建物の所在 川口市大字木曾呂字天神下545番地3



1階平面図



2階平面図



面積計算式

1階	5.46 × 9.10 = 49.76860
2階	5.46 × 6.37 = 34.77802

作製者

昭和58年11月19日作製

縮尺 1/250

申請人

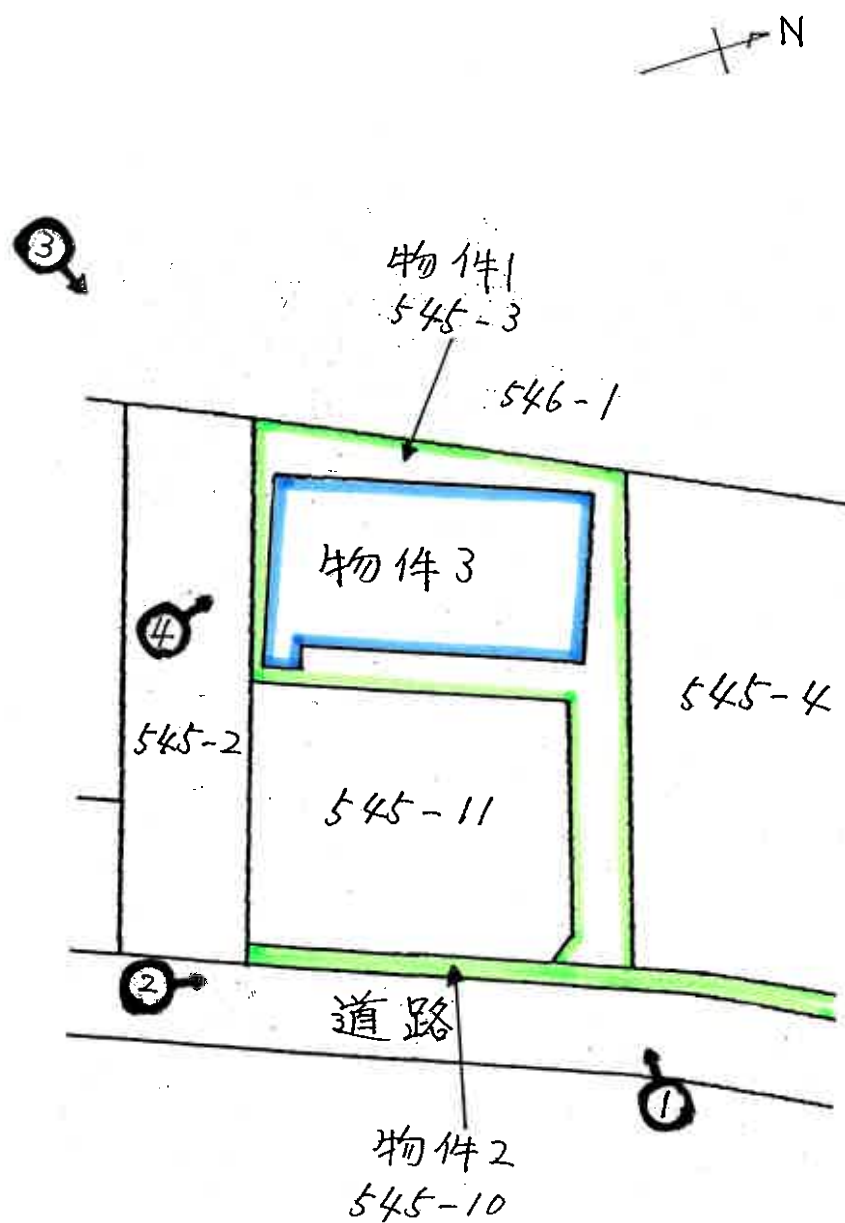
縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M63965

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

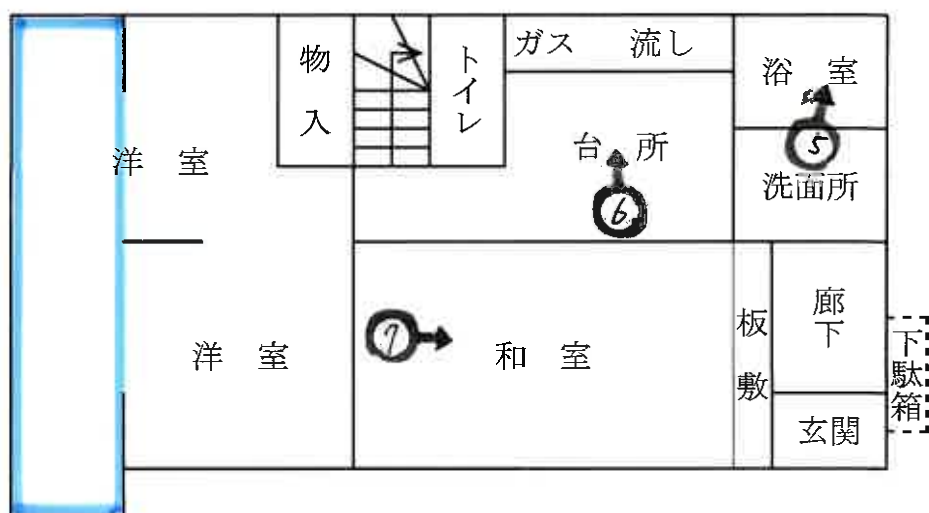


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

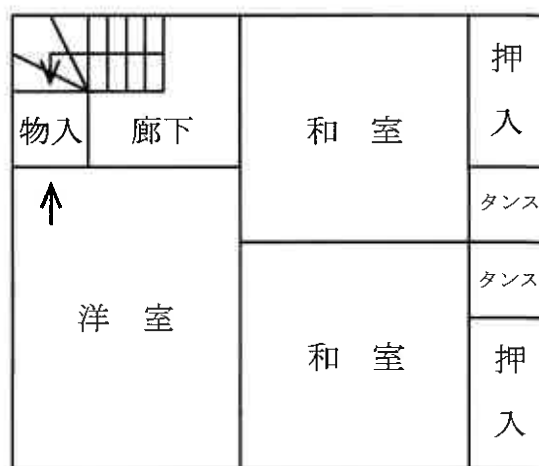
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



※  は、増築部分である。

本件建物



①



②

本件建物



③

(14 枚目)



4



5



6



7

令和 6 年（ケ）第 3 0 9 号

令和 6 年 1 2 月 1 9 日 現地調査

令和 7 年 1 月 2 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 川口市大字木曾呂字天神下
 地 番 545番3
 地 目 宅地
 地 積 114.77平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 川口市大字木曾呂字天神下
 地 番 545番10
 地 目 山林
 地 積 36平方メートル
 共有者 A 持分12分の1

- 3 所 在 川口市大字木曾呂字天神下 545番地3
 家屋 番号 545番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ銅板葺2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 34.78平方メートル
 所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 7,020,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,140,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（建物）	金 4,870,000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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※現況地目は公衆用道路
3	所 家 種 構 床 面 屋 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	※現況床面積は下記のとおり 1階約57.95㎡(約8.27㎡の増築含む) 2階 34.78㎡ 延べ約92.73㎡(約8.27㎡の増築含む)
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とその東側にある市道との間に介在する私道敷（の共有持分）であり、当該市道に対するセットバック部分と見られる。		
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、川口市の北部にある大字木曾呂地内に存し、最寄りのJR武蔵野線・埼玉高速鉄道線「東川口」駅から南西方へ約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、植木畑等の農地が広がる中に戸建住宅等が建ち並ぶ高低差のある住宅地域で、地域内の街路は幅員が狭隘で行き止まりとなるものも多い。	
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	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・建物の高さの最高限度は10mとされる。 ・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	地 積	114.77㎡
	形 状	不整形（鉤型）
	地 勢	概ね平坦（特記事項参照）
接面道路の状況	東側：現況幅員約4mの舗装道路とほぼ等高に接面する。 ※川口市の道路台帳によれば、東側市道の幅員は2mとされているが、現況幅員は約4mである。これは当該市道を挟んだ東西両側の民有地が何れもセットバックを行っていることによるものと見られ、物件2の土地は当該セットバック部分に該当するものと認められる。なお、同道路は北方において行き止まりとなる。 当該市道は建築基準法上の道路には該当しないが、同法第43条第2項第2号の許可を受けられる見込みである。（川口市建築安全課）なお、物件1上の建物の再建築等については次頁特記事項参照。	
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	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし ※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)建物の再建築の可否については、川口市が定める「建築基準法第43条第2項第2号に関する取り扱い基準」によることとなるが、さらに「川口市建築審査会における建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る包括同意基準」に定められた諸要件（建物の用途が住宅等であること、建物の高さが10m以下であること等）が満たされていれば、包括同意により建築審査会の同意を経ることなく建築が許可されるものと見られる。詳細は川口市建築安全課にて（相談番号は3865）確認されたい。 (b)物件1の土地は鉄筋コンクリート及びブロックにより形成されたと見られる擁壁上に存する土地であり、西側及び南側隣接地よりも最大で3m程度高いものと見受けられた。 当該擁壁にはクラックが見られる等、構造の安全性には疑義があるが、その詳細については専門的な調査によらなければ判断できない。 (c)未調査の埋蔵文化財包蔵地（無品原遺跡）内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出が必要となる。
---------	--

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）： 昭和58年11月15日新築
		経 過 年 数： 約41年
		経済的残存耐用年数： 約9年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り、塗り壁、その他
	天 井	クロス貼り、合板、ボード貼り、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階約 57.95㎡（公簿数量は 49.68㎡～約8.27㎡の増築有） 2階 34.78㎡（公簿数量とほぼ同じ） 延べ約 92.73㎡（公簿数量は 84.46㎡～約8.27㎡の増築有）
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		◇建物所有者Aが株式会社TESキャピタルに賃貸しており 同社はこれをBに転貸している。なお、居住しているのは Bの子Cである。

特 記 事 項	(a)上記賃貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始 : 令和 5年 8月31日 当初契約 : 令和 5年 8月31日から令和 7年 8月30日まで 現行契約 : 令和 5年 8月31日から令和 7年 8月30日まで 月額賃料 : 88,200円 月額管理費 : なし 敷金等 : なし (b)上記転貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始 : 令和 6年 1月10日 当初契約 : 令和 6年 1月10日から令和 8年 1月 9日まで 現行契約 : 令和 6年 1月10日から令和 8年 1月 9日まで 月額賃料 : 60,000円 月額管理費 : なし 敷金等 : 120,000円 (c)物件 3 建物の 1 階部分については、施工時期は不明だが、床のフローリングやキッチン等につきリフォームがなされている。しかし一部には歩行時に沈下する箇所もあり、全体的にはほぼ西側に傾いているようにも感ぜられた。 (d)物件 3 建物が増築されたことにより、使用建蔽率が基準建蔽率50%を超過している可能性があるが、同建物の経済的残存耐用年数は多くを余しておらず、短期的な建替えも合理性を有することから、減価としては考慮しない。 (d)室内で犬が一匹飼育されている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

目的建物は戸建住宅であるが、現在第三者に賃貸されており、その立地等から今後も収益用不動産として保有することに相応の合理性が認められることから、本件評価では積算価格に加えて収益価格をも査定することとし、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～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	118,000	0.77	114.77	0.8	8,340,000

※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）

基準地：川口－19

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 128,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/104.5 \times 100/106 = 118,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ： 基準地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員及び環境で優るが、駅への接近性（道路距離）で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～日照が確保されている。
減価要因～形状不整・擁壁の安全性・接面街路が行き止まりであり、建築基準法の道路にも該当しない点
(同法第43条第2項第2号適用)

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	118,000	0.05	36	1 / 12	20,000

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	200,000	92.73	0.14	2,600,000

ア 再調達原価 : リフォームがなされていることも考慮した。

ウ 物件 3 現価率 : 経過年数41年、経済的残存耐用年数 9年
観察減価率 (建物の現況や中古建物の市場性を考慮) -20%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 9}{41 + 9} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.20) = 0.14 \\
 & \quad \quad \quad \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}
 \end{aligned}$$

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	8,340,000	0.6	法 定 地 上 権	5,000,000

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 イ (円)	占有減価 修正 ウ	積 算 価 格 (円) (ア±イ) ×ウ	構成比
1	8,340,000	－ 5,000,000		3,340,000	30.5%
3	2,600,000	＋ 5,000,000		1.0	7,600,000
積算価格 (合計)				10,940,000	100%

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 (※経費率控除) イ	純 収 益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収 益 価 格 (円) ウ÷エ
720,000	(1-0.25)	540,000	7%	7,710,000

ア 総 収 益 : 目的物件に係る現行の転貸条件を、妥当なものとして採用した。

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とは限らない。

イ 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。

エ 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 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

収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、これは目的物件が主に自己居住を目的としたものであり、その価格決定にあたっては収益性よりも居住性・快適性が重視されることによるものである。

よって、評価額の判定にあたっては、現に賃貸に供されている目的物件の特性も踏まえ、積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて土地及び建物の調整後の合計価格を評定し、さらに、この調整後の合計価格を各物件の積算価格の構成比により配分し、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 ア (円)	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相 当 額 オ (円)	評 価 額 ア×イ×ウ ×エーオ (円)
1	10,000,000	30.5%	1.0	0.7	0	2,140,000
3		69.5%	1.0	0.7		4,870,000
2	20,000	100%	1.0	0.7		10,000
一括価格 (合計)						7,020,000

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（川口ー19）

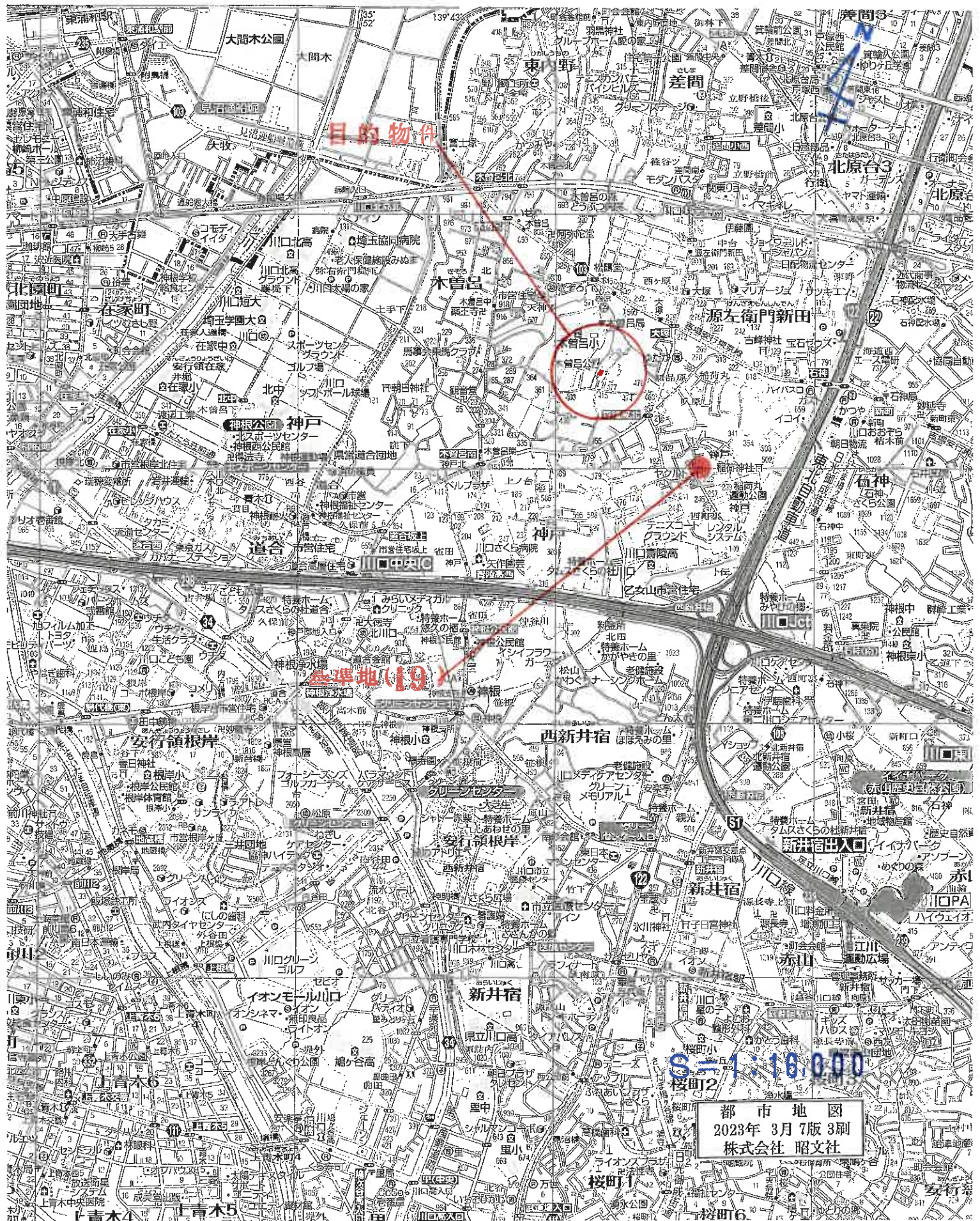
所	在	川口市大字石神字叭原 194番10
価 位	格 置	128,000円／㎡ J R 武蔵野線外「東川口」駅約 2.9km（道路距離）
価 地 格 時 点	積 積	令和6年7月1日 107㎡
供 給 処 理 施 設	路	水道、ガス、下水
接 面 街 路	路	南西 6m市道
用 途 指 定 等	要	第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要		一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

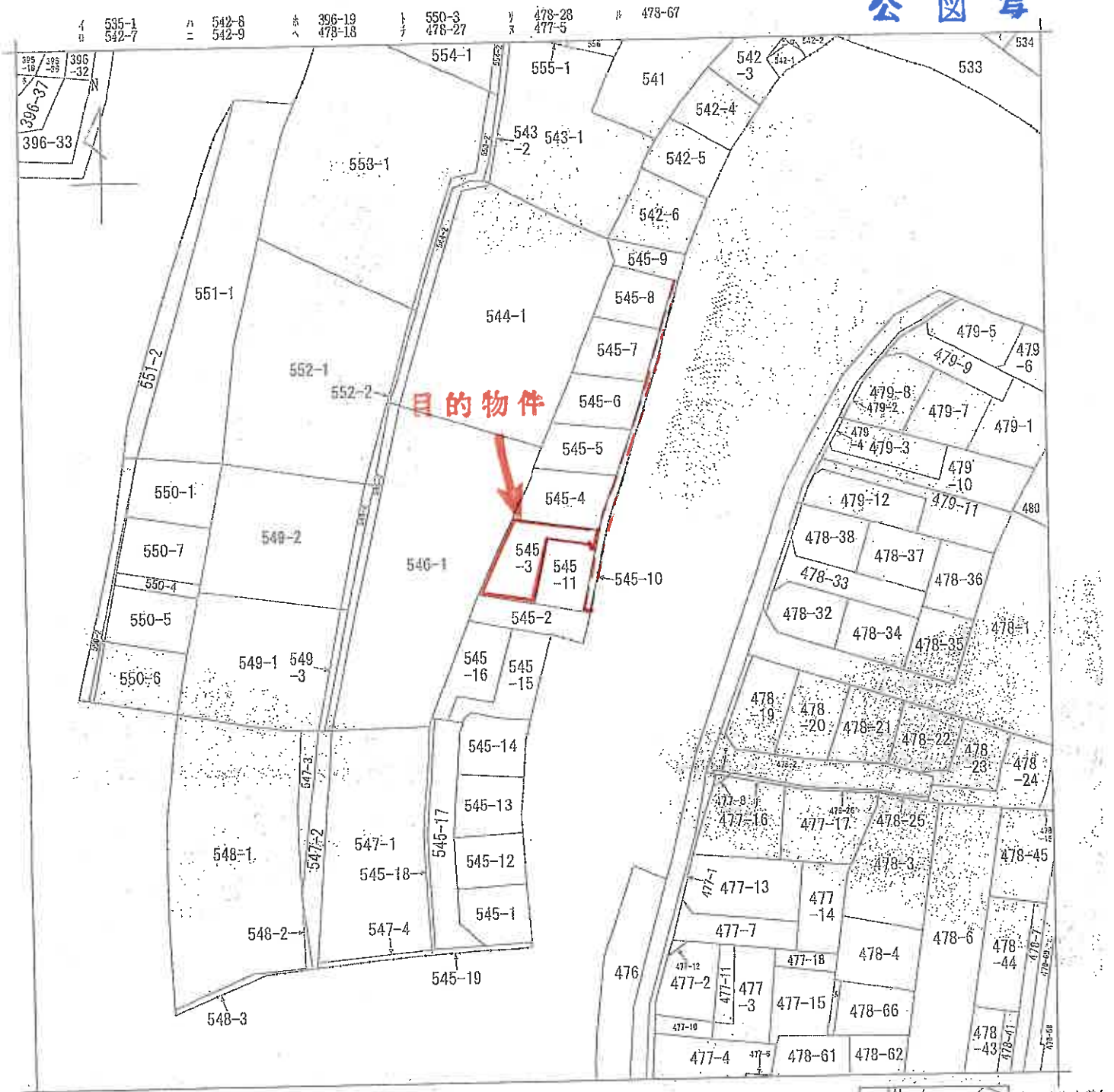
第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地 積 測 量 図 写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図





(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原略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字木曾
大字木曾
大字木曾

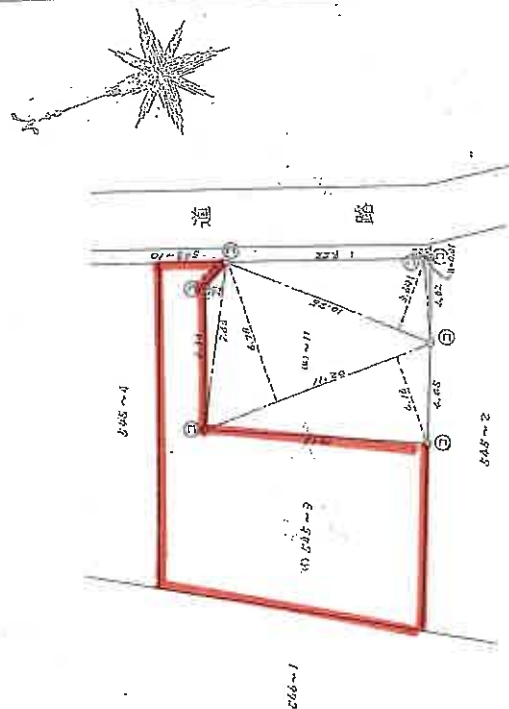
A 大字木曾

請求部	所在	川口市大字木曾巴字天神下			地番	545番3		
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。
 (さいたま方法務局川口出張所管轄)
 令和6年10月7日
 福岡法務局

地積測圖

下
神天字區曾木大字市川口



保無遺誤

1) 545~3
198.4039 - 33.6311 = 114^m.7728
口) 545~11
11.20 × (4.16 + 6.78) $\frac{1}{2}$ = 61.26400
7.63 × 0.85 × $\frac{1}{2}$ = 3.24275
10.25 × 3.61 × $\frac{1}{2}$ = 18.50125
4.02 × 0.31 × $\frac{1}{2}$ = 0.62310
63.63110

品名	数量	単位	備考
凡	①	箱	アラスチック杭
②	②	箱	食原杭
③	③	箱	コンクリート杭
④	④	箱	

昭和58年 8月 3日(特製)

主 作製者

縮尺 1/250

163963 : 臺灣經濟新聞

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和58年11月24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。
(さいたま地方支務局川口出張所発給)
令和6年10月7日 福岡支務局

登記簿

地籍整理番号：M63965

A3をA4に縮小コピー

0085533、11、24
建物各階平面図

家屋番号 545番3

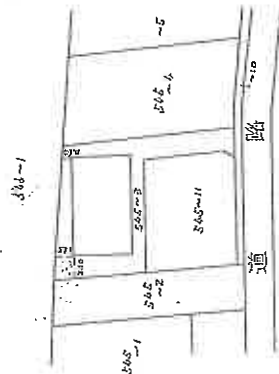
建物の所在 川口市大字木曾呂字天神下545番地3

各階平面図

0085533



1階平面図



2階平面図

面積計算式

1階	5.46	×	9.10	=	49.6860
2階	5.46	×	6.37	=	34.7802

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 土屋

19日付図

申請人

(埼玉土地家屋調査士会所属)