

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 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 場 所	令和 7 年 9 月 3 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 場 所	令和 7 年 9 月 17 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 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）
1～7	9,921,000 7,936,800	一括	1,984,200	60,415	16,171
1	1,360,000				
2	60,000				
3	1,630,000				
4	6,780,000				
5	80,000				
6	10,000				
7	1,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2080番3
地 目 宅地
地 積 44.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2080番11
地 目 宅地
地 積 2.01平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2081番12
地 目 宅地
地 積 53.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市大字安行原字久保 2081番地12, 2080番地3
家屋 番号 2081番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 34.78平方メートル
 2階 33.12平方メートル

所有者 A

5 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080番6

地 目 公衆用道路

地 積 149平方メートル

共有者 A 持分149分の20

6 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080番9

地 目 用悪水路

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分8分の1

7 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2089番4

地 目 宅地

地 積 10.84平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分120分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号6, 7】

排水路用地として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6, 7】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 川口市大字安行原字久保
地 番 2080番3
地 目 宅地
地 積 44.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2080番11
地 目 宅地
地 積 2.01平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2081番12
地 目 宅地
地 積 53.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市大字安行原字久保 2081番地12, 2080番地3
家屋 番号 2081番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

所有者 **A**

5 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 149 平方メートル

共有者 **A** 持分 149 分の 20

6 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080 番 9

地 目 用悪水路

地 積 16 平方メートル

共有者 **A** 持分 8 分の 1

7 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2089 番 4

地 目 宅地

地 積 10.84 平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 **A** 持分 120 分の 1

令和 6年(ケ)第 383 号
令和 7年 1月21日受理
令和 7年 3月14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 川口市大字安行原字久保
地 番 2 0 8 0 番 3
地 目 宅地
地 積 4 4 . 7 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2 0 8 0 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 . 0 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2 0 8 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 3 . 5 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市大字安行原字久保 2 0 8 1 番地 1 2 , 2 0 8
0 番地 3
家屋 番号 2 0 8 1 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 34.78平方メートル
 2階 33.12平方メートル

所有者 **A**

5 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080番6

地 目 公衆用道路

地 積 149平方メートル

共有者 **A** 持分149分の20

6 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080番9

地 目 用悪水路

地 積 16平方メートル

共有者 **A** 持分8分の1

7 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2089番4

地 目 宅地

地 積 10.84平方メートル

共有者 **A** 持分120分の1

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、3、5、6、7		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☒ 公衆用道路（物件5） ☒ 用悪水路（物件6、7）		
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 上記の者が物件1、2、3の土地に下記建物を所有し、占有している 物件5の土地は公衆用道路として一般の利用に供されている 物件6、7の土地は近隣の排水路用地として一般の利用に供されている ☐ 「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			
建物	物件4		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 令和 平成 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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

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	1 本件建物には私がひとりで住んでいます。一部を他の者に貸したり居宅以外の目的で使ったりはしていません。 2 建物に雨漏り等の大きな傷みはありません。浴室のテレビは映りません。 3 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。

(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3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 (1) 物件1、2、3の土地は、一体となって物件4の建物の敷地として利用されている。北側に隣接する2082番の土地より約1.5m高くなっており、コンクリートブロック擁壁で区画されている。
- (2) 物件5の土地は、舗装された公衆用道路となっている。
- (3) 物件6、7の土地は、一体となって排水路用地となっている。
- 4 (1) 物件5の土地に接面する2081番16の土地は、川口市所有の公衆用道路である。
- (2) 物件7の土地に接面する2089番3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
7年1月28日(火) 10:50-11:10	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 所有者に面接、事情聴取 現況調査催告書手交
7年1月29日(水) 9:05-9:15	川口市役所固定資産税 課	建物見取図取得
7年1月29日(水) 9:30-9:35	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
7年3月3日(月) 9:30-9:55	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者立会、同人から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

ヲ 2094-9
リ 2121-10
カ 2081-4
● 2081-4
ク 2086-3
レ 2081-16

登記年月日：平成3年10月14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。

(さいたま地方支務局川口出張所管轄)

令和6年12月12日

東京支務局長 佐藤 隆

登記官

(9 枚組)

請求番号：7-4

0516685

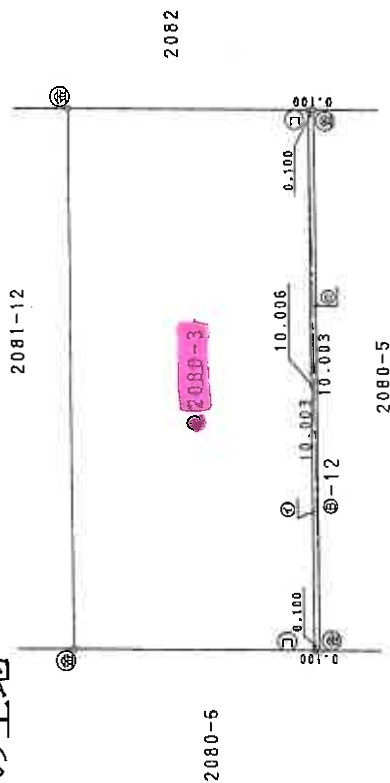
H3.10.14

地積測量図

地番 2080-3-12

土地の所在 川口市大字安行原寄久保

物件(1)の土地



縮小コピーにつき縮尺相違

(長縮純)

求積表

地番	④	-12	高さ	底辺	面積
イ			0.100	10.006	1.000600
ロ			0.100	10.006	1.000600
			合計		2.001200
			面積		1.000600
			地積		1.00 m ²

物件(1)

地番	公積	合計	面積	地積
45.7295		1.000600		44.728900
				44.72 m ²

境界点	境界線の種類
④	石
⑤	金
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

作製者

土地家屋調査士

申請人



縮尺 1/100

(昭和3年6月22日作成)

(日調準)

登記年月日：平成33年3月6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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)
令和6年12月12日 東京法律局東京出張所

登記官

(// 枚田)

請求番号：7-2

0516691

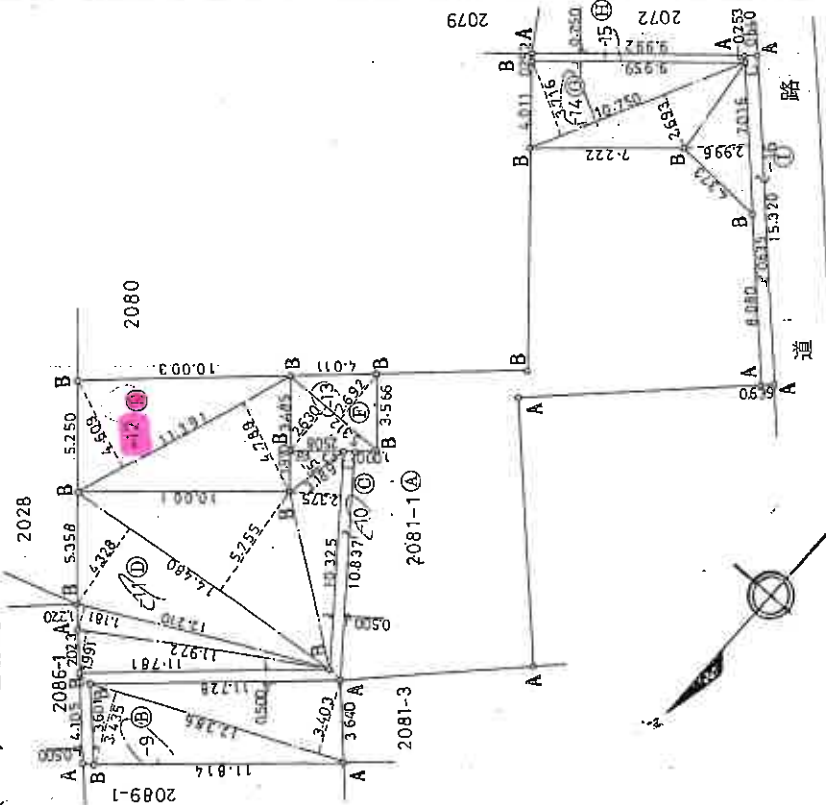
2081-1-9-10-11-13-14-15-16

平成33.7.1, 2080番1に合算

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍率	面積	積
2081-1-9	⑨	12.386	3.435		42.5459	
		12.386	3.403		42.1495	
					84.6954	42.3477㎡
		LR 0.500 X				
		(10.325+10.837)			10.5810	
	⑩	LR 0.500 X				
		(11.781+11.728)			11.7545	
		LR 0.500 X				
		(3.601+4.105)			3.8530	
					26.1885	13.0942㎡
		11.972	1.991		23.8362	
		12.210	1.181		14.4200	
		14.480	4.382		63.4513	
		14.480	5.755		83.3324	
		10.325	2.375		24.5218	
		3.189	1.549		4.9397	
					214.5014	107.2507㎡
		11.391	4.789		54.5514	
		11.391	4.609		52.5011	
					107.0525	53.5262㎡
		5.312	2.630		13.9705	
		5.312	2.692		14.2999	
					28.2704	14.1352㎡
		10.750	3.716		39.9470	
		10.750	2.693		28.9497	
		7.016	2.996		21.0199	
					89.9166	44.9583㎡
		LR 0.250 X				
		(9.959+9.992)			4.9877	2.4938㎡
		LR 0.635 X				
		(15.349+15.320)			19.4948	9.7374㎡
					287.5435	106.4565㎡
		⑨ ~ ⑩	合計		287.5435	
		③ 394	—		287.5435	

物件(3)の土地



A コンクリート杭
B プラスチック杭
C 金属ビョウ

作製者

土地家屋調査士

令和3年2月20日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(長縮尺)

縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

2080-1, 2081-12-16

2081-1, -9

土地の所在 川口市大字安行原字久保

H3.3.6

0516682

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。
(さいたま地方支庁川口出張所管理)
令和6年12月12日 東京支庁川口出張所

登記官

(1/2 枚理)

請求番号：7-6

地番 2080-1-6-10 地積測量図 H3.7.10

土地の所在 川口市大字安行原字久保

物件(5)の土地

求積表

物件(5)

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	4.806	2.119	10.183914
ロ	11.607	2.925	33.950475
ハ	17.655	4.020	71.777100
ニ	8.044	4.099	32.972356
ホ	11.030	4.003	44.153050
ヘ	5.703	2.718	15.500754
ト	8.312	3.562	29.607344
チ	10.034	3.999	40.125966
リ	7.005	2.594	20.972970
合計			299.243969
面積			149.6219845
地積			149.62 m ²

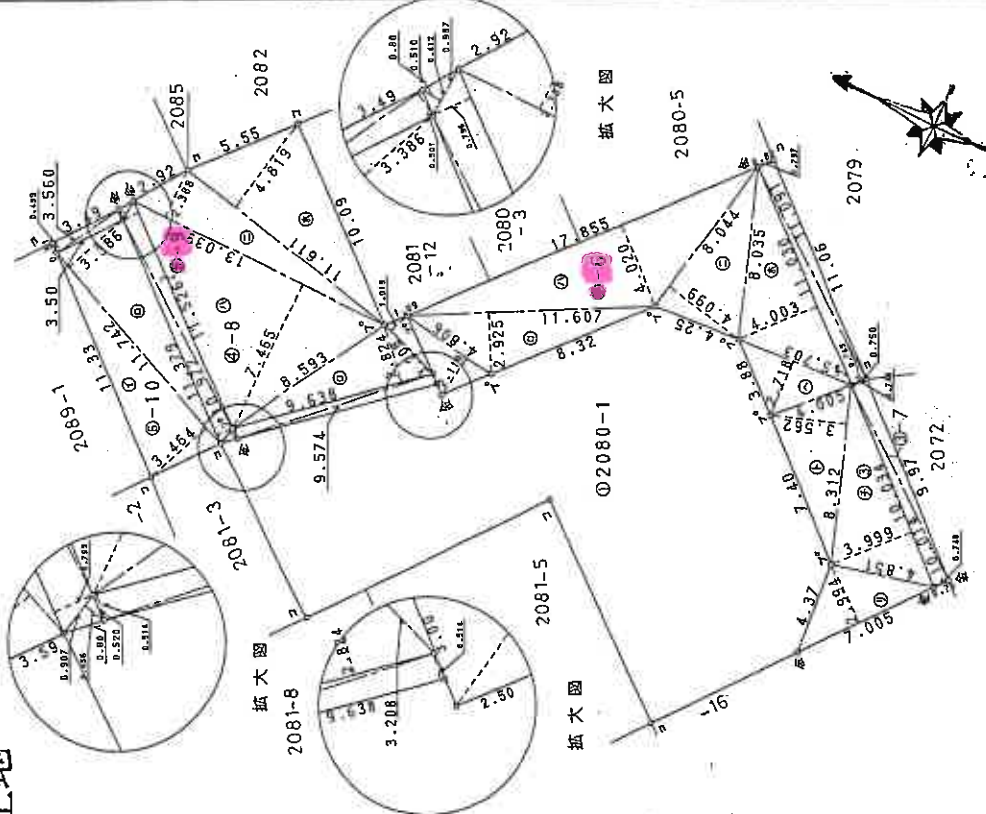
物件(6)

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	10.034	0.748	7.505432
ロ	10.014	0.746	7.470444
ハ	11.091	0.745	8.262795
ニ	11.091	0.797	8.839527
合計			32.078198
面積			16.0390990
地積			16.03 m ²

物件(7)

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	3.208	1.019	3.268952
ロ	9.638	2.824	27.217712
ハ	13.039	7.465	97.336135
ニ	13.039	2.388	31.137132
ホ	11.611	4.819	55.953409
合計			214.913340
面積			107.4566700
地積			107.45 m ²

境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート	杭
④	プラスチック	杭



縮尺 1/250

申請人

(昭和3年6月4日作製)

土地家屋調査士

作製者

(日 欄 第 9)

登記年月日：平成3年7月10日

0516683

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。
(さいたま市方法務局川口出張所管轄)
令和6年12月12日 東京方法務局台書出張所

登記官

(2/2) 第四

請求番号：7-6

地番 2080-1-9-10

地積測量図

H3.7.10 2/2

土地の所在 川口市大字安行原字久保

物件(6)

地番	底辺	高さ	地積
1	3.560	0.499	1.776440
2	3.560	0.501	1.783560
3	0.987	0.412	0.406644
4	11.526	0.796	9.174696
5	11.379	0.795	9.046305
6	9.907	0.456	4.513592
7	9.638	0.514	4.953932
8	9.638	0.514	4.953932
合計			32.509101
面積			16.2545505
地積			16.25 m ²

地番	底辺	高さ	地積
1	11.742	3.464	40.674288
2	11.742	3.386	39.758412
合計			80.432700
面積			40.2163500
地積			40.21 m ²

合計面積 329.5886540 m²

地番	① 2080-1
公積	合計面積
479.9398	329.5886540
	地積
	150.35 m ²

(調速9)

(長源)

作製者

土地家屋調査士

(昭和3年6月4日作製)

申請人

縮尺

1/1

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。
(さいたま地方法務局川口出張所保管)
令和6年12月12日 東京地方法務局台東出張所

登記官

(1/4校印)

請求番号：7-7

0516702

地番

2089-1-3-

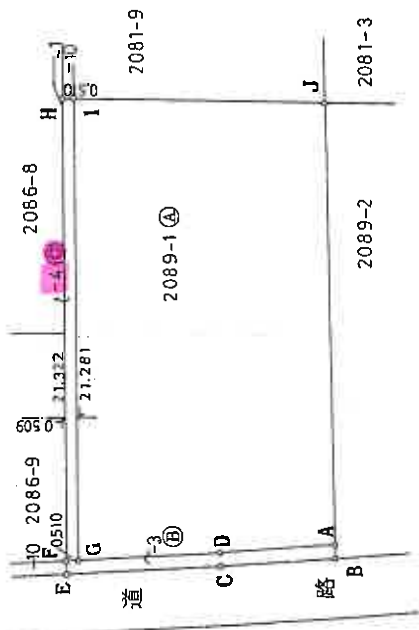
土地の所在

川口市大字安行原寺久保

地積測量図

H3.3.25

物件(7)の土地



拡大図 1/100

AFH J コンクリート杭
BCDEG 金属ピョウ

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍率	面積	積
2089-3	⑤	7.246	0.630	4.5649		
		7.246	0.630	4.5649		
		5.404	0.629	3.3991		
		5.404	0.629	3.3991		
物件(7)		LR 0.509 X (21.322+21.281)		15.9280		7.9640 m ²
2089-4	⑥			21.6849		10.8424 m ²
2089-1	④	234.71	7.9640	10.8424	215.9036	m ²

作製者

土地家屋調査士

(昭和3年3月7日作製)

申請人

持分2分の1
持分2分の1

縮尺

1/250

登記年月日：平成20年4月14日



0030685

各 階 平 面 図

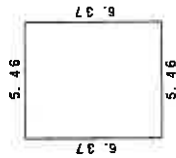
家屋番号 2081番12

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

建物の所在 川口市大字安行原字久保2081番地12、2080番地3

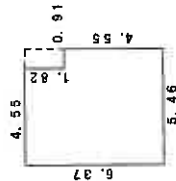
物件(々)の建物

1 階

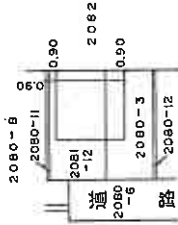


$$\begin{aligned} \text{求積表} \\ 5.46 \times 6.37 &= 34.7802 \\ \hline \text{合計 } 34.7802 \\ \text{床面積 } 34.78 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} \text{求積表} \\ 4.55 \times 1.82 &= 8.2810 \\ 5.46 \times 4.55 &= 24.8430 \\ \hline \text{合計 } 33.1240 \\ \text{床面積 } 33.12 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作成者

一般建築士

総尺 1/250

(平成20年4月5日作成)

申請人

総尺 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。

(さいたま地方建設局川口出張所管轄)

令和6年12月12日

東京建設局台東出張所

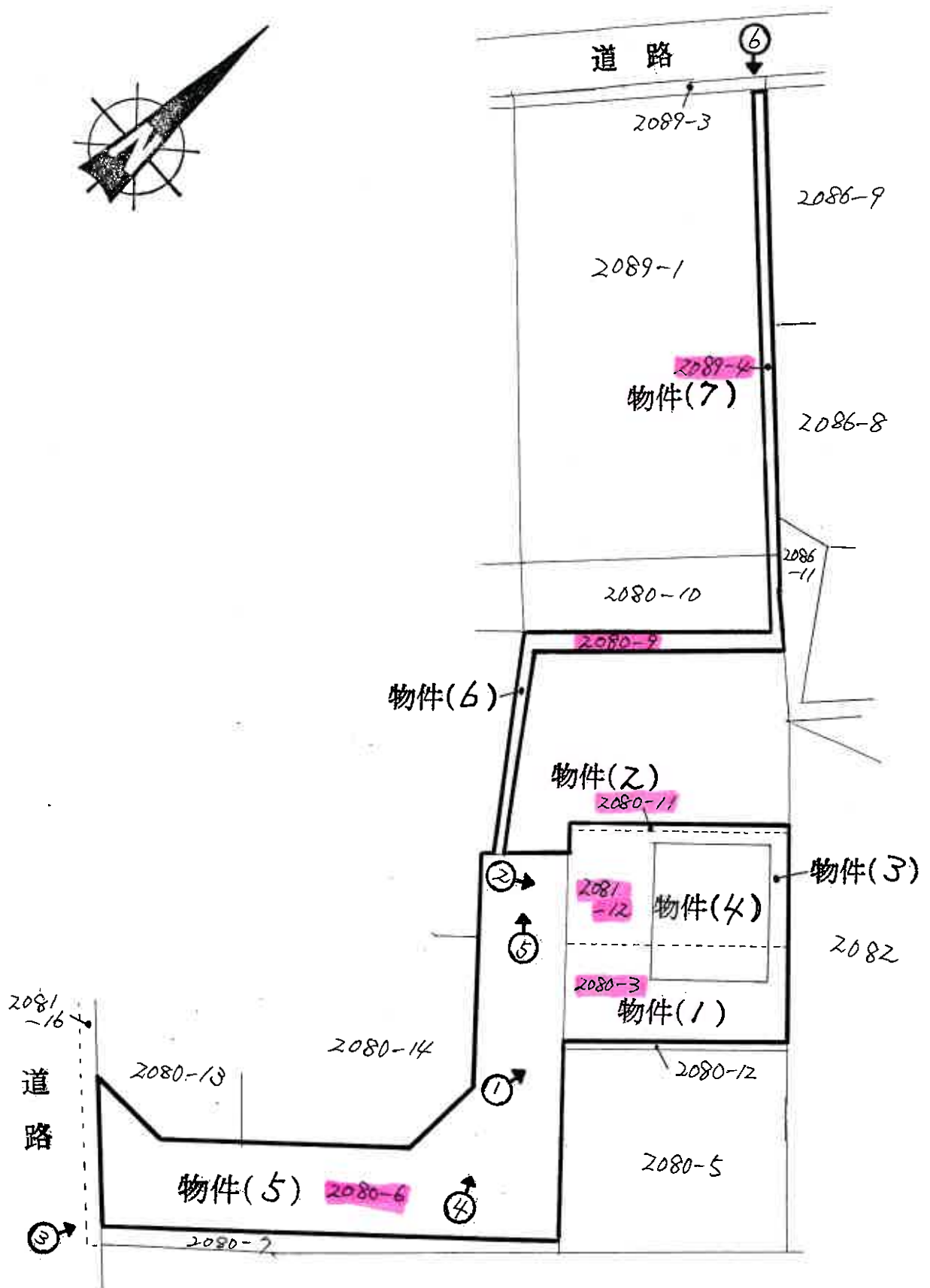
登記官

(15枚目)

請求番号：7-3

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

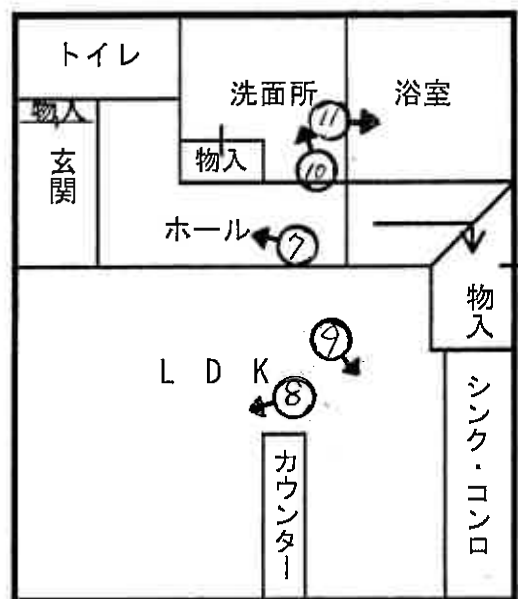
建 物 見 取 図

←○写真撮影位置方向を示す

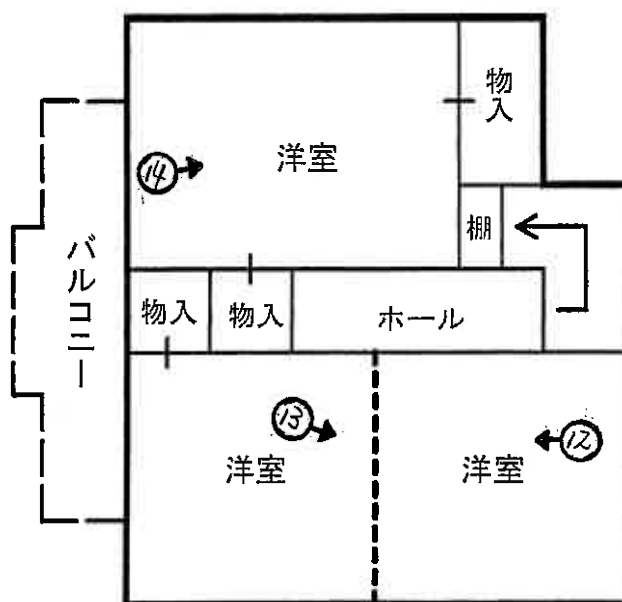
物件（４）の建物



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







⑦
物件4内部
の状況（以
下同）



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 6 年（ケ）第 383 号
令和 7 年 3 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 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
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2080番3
地 目 宅地
地 積 44.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2080番11
地 目 宅地
地 積 2.01平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市大字安行原字久保
地 番 2081番12
地 目 宅地
地 積 53.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市大字安行原字久保 2081番地12, 208
0番地3
家屋 番号 2081番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 34.78平方メートル
 2階 33.12平方メートル

所有者 **A**

5 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080番6

地 目 公衆用道路

地 積 149平方メートル

共有者 **A** 持分149分の20

6 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2080番9

地 目 用悪水路

地 積 16平方メートル

共有者 **A** 持分8分の1

7 所 在 川口市大字安行原字久保

地 番 2089番4

地 目 宅地

地 積 10.84平方メートル

共有者 **A** 持分120分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 9 2 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 6 3 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 6, 7 8 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件7 (土地)	金 1, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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
1～3 5～7	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件7の地目：用悪水路
4	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1～3・5～7）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「川口」駅の北東方約6,200m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周囲に農地が残る中にミニ開発された私道沿いに小規模住宅が建ち並ぶ地域である。	
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
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.25㎡ (物件1～3) ほぼ正方形 平坦
接面道路の状況	南西約4m舗装私道（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4)建物の敷地	
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	水道管は近隣の土地と共有の私設管である。 物件5は上記私道（建築基準法第42条1項5号）として、物件6及び7は排水路用地として利用されている。 物件1～3の土地は2082番の土地より約1.5m高い。 物件1～3の土地の南西方直線距離約25mには大規模な墓地（嫌悪施設）がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成20年4月4日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約7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：ボード、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	所有者が居宅として利用している。
特記事項	所有者によれば、浴室のテレビが映らないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	115,000	1.05	44.72	0.90	4,860,000
2	115,000	1.05	2.01	0.90	220,000
3	115,000	1.05	53.52	0.90	5,820,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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-26

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $126,000\text{円/㎡} \times 103/100 \times 100/101.5 \times 100/111 \approx 115,000\text{円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件及び環境条件が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件5～7（土地）

物件5～7は私道敷及び用悪水路であるので、当該地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	115,000	0.05	149	20 / 149	120,000
6	115,000	0.05	16	1 / 8	10,000
7	115,000	0.05	10.84	1 / 120	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件4（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
4	160,000	67.90	0.29	3,150,000

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率（中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮）0%
 （計算式） $7 / (17 + 7) \times (1 - 0)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,860,000	0.60	法定地上権	2,920,000
2	220,000	0.60	法定地上権	130,000
3	5,820,000	0.60	法定地上権	3,490,000

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	4,860,000	-2,920,000		1.0	0.7	1,360,000
2	220,000	-130,000		1.0	0.7	60,000
3	5,820,000	-3,490,000		1.0	0.7	1,630,000
4	3,150,000	+6,540,000	1.0	1.0	0.7	6,780,000
5	120,000			1.0	0.7	80,000
6	10,000			1.0	0.7	10,000
7	1,000			1.0	0.7	1,000
一括価格 (合計)						9,921,000

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-26）

所 在：大字安行原字半縄下14番16

価 格：126,000円/㎡

位 置：J R京浜東北線「川口」駅約7,500m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：112㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 道 路：北西6m市道

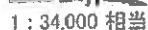
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多く空地も見られる郊外の住宅地域

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

mapple



スーパーマッブルデジタル25

株式会社マッフル

ア 2094-9
ワ 2121-10
カ 2081-4
コ 2089-4
タ 2086-3
レ 2081-16

登記年月日：平成3年10月14日

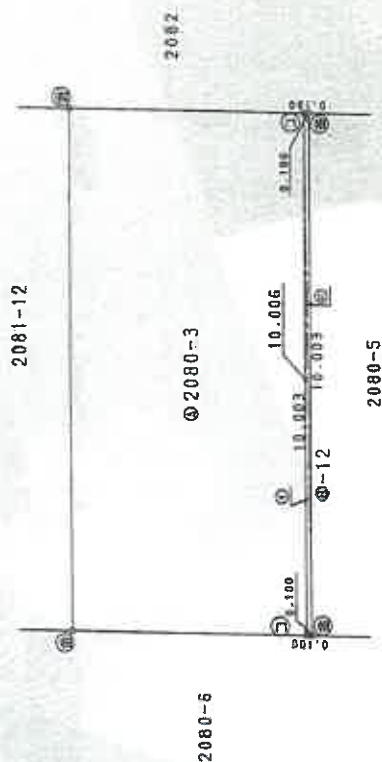
0516685

地積測量區

H3, 10, 14

川口市大字安行原字久保

土地の所在



總品目

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。
(さいたま地方検務局川口出張所管轄)
令和6年12月12日 東京検務局倉庫出張所

令和6年12月12日

東京法務局台東出張所

求積變換

地番	坪数	坪边	高之	坪面	坪底
イ	10.096	9.108		1.000604	
ロ	10.096	9.110		* 1.000650	
合計				1.001200	
面積				1.005000	
坪價				1.40 *	

地番	合計面積	地積
45-2015	1.006000	44.72 m ²

境界点	境界線の種類
(1)	石
(2)	金
(3)	コンタリ
(4)	プラスチック杭

(四) 處理

(半脂蛋)

作製者

中 國 人

(昭和3年6月22日作範)

縮尺 $\frac{1}{100}$

A 3をA 4に縮小

請求番号: 7-4

登記年月日：平成3年10月14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。

(ちちたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和6年12月12日

東京法務局台東出張所

登記官

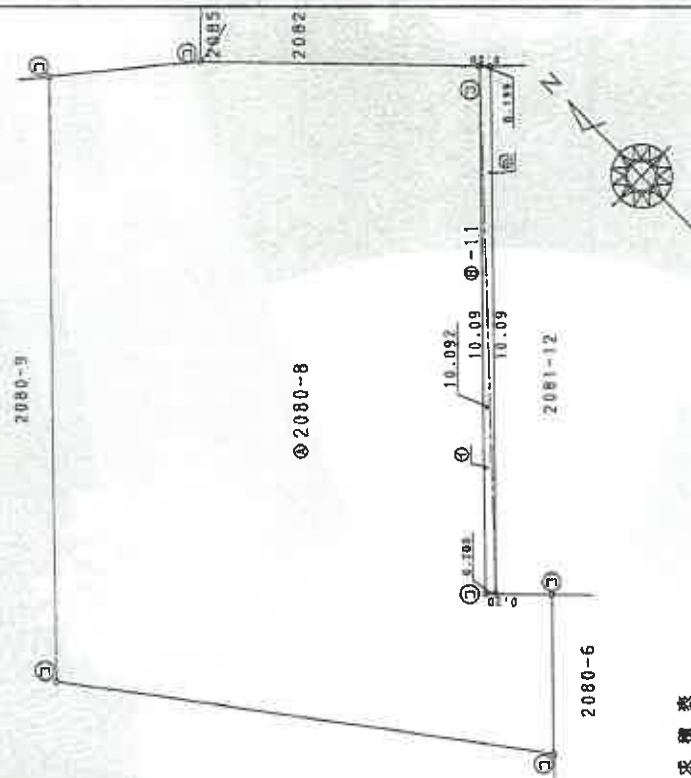
請求番号: 7-5

0516684

H3, 10, 14

地積測量圖

地 番	2080-8-11
土地の所在	川口市大字安行原字久保



求積表

日期	底边	高	底边长
1	10.932	0.260	2.018100
0	10.952	0.139	2.004308
		合称	4.026708
		高相	2.013254
		地相	2.011100

地 址	④ 2080-B	
公 牌	台 計 通 燈	班 地
107.4566	7.01335.0	105.4432450
	總 價	105.44 m ²

国界点	境界部の種類
(1)	石
(2)	土
(3)	コンクリート
(4)	ガラス

【田園地帯】

(吹奏曲)

作製者

(昭和3年5月4日作製)

申請人

英尺	1/100
----	-------

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成3年3月6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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)
令和6年12月12日 東京方法務局東京出張所

登記官

請求番号：7-2

0516691

2081-1-1-4, -10, -11, -13, -14, -15 に付
平成 3. 7. 1. 2080番 1 に合算

求積表

地番	附号	底辺	高さ	サ倍	面積	積
2-0-8-1-9	⑨	12.386	3.435	42.5459		
		12.386	3.403	42.1495		
				84.6954		42.3477 m ²
2-0-8-1-10	⑩	LR 0.500 X				
		(10.325 + 10.837)		10.5810		
		LR 0.500 X				
		(11.781 + 11.728)		11.7545		
2-0-8-1-11	⑪	LR 0.500 X				
		(3.601 + 4.105)		3.8530		
				26.1885		13.0942 m ²
				23.8362		
2-0-8-1-12	⑫	11.972	1.991	23.8362		
		12.210	1.181	14.4200		
		14.480	4.382	63.4513		
		14.480	5.755	83.3324		
2-0-8-1-13	⑬	10.325	2.375	24.5218		
		3.189	1.549	4.9397		
				214.5014		107.2507 m ²
				54.5514		
2-0-8-1-14	⑭	11.391	4.789	54.5514		
		11.391	4.609	52.5011		
				107.0525		53.5262 m ²
				13.9705		
2-0-8-1-15	⑮	5.312	2.630	14.2999		
		5.312	2.692	28.2704		14.1352 m ²
				39.9470		
				28.9497		
2-0-8-1-16	⑯	10.750	3.716	21.0199		
		10.750	2.693	28.9497		
		7.016	2.996	89.9166		44.9583 m ²
				4.9877		2.4938 m ²
2-0-8-1-17	⑰	LR 0.250 X				
		(9.959 + 9.992)		4.9877		
		LR 0.635 X				
		(15.349 + 15.320)		19.4948		9.7374 m ²
2-0-8-1-18	⑱	⑱ ~ ⑲ 合計				287.5435
		394 ~ 287.5435				106.4565 m ²

(土地地目)

作業者 土地地目

3 年 2 月 20 日 作製

申請人

縮尺 1/250

(長縮尺)

A コンクリート杭
B プラスチック杭
C 金属ピロウ

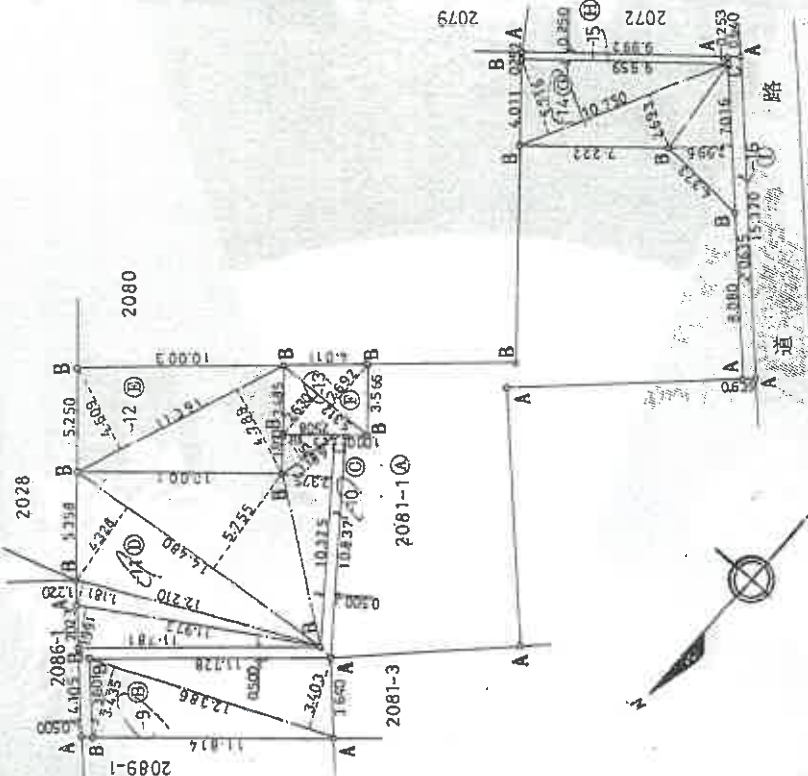
地積測量図

H3.3.6

2080-1-2081-12-16

2081-1, -9
2081-16

土地の所在 川口市大字安行原字久保



登記年月日：平成3年7月10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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)
令和6年12月12日 東京法務局台東出張所 登記官

0516682

地番 2080-1-6
27-8-9-10

土地の所在 川口市大字安行原字久保

地積測量図 1/250
H3.7.10

求積表

地番	② 2080-6	底辺	高さ	積面積
イ		4.886	2.119	10.183914
ロ		11.697	2.925	33.950475
ハ		12.859	4.020	51.777100
ニ		8.944	4.699	32.972356
ホ		11.030	4.003	44.153990
ヘ		5.703	2.718	15.500754
ト		8.317	3.562	29.621341
チ		10.034	3.999	40.125966
リ		7.005	2.994	20.972970
		合計		289.24369
		面積		149.621845
		地積		149.62 m ²

地番	③ 2080-7	底辺	高さ	積面積
イ		10.034	0.740	7.505432
ロ		10.014	0.746	7.470444
ハ		11.091	0.745	8.262795
ニ		11.091	0.797	8.849527
		合計		32.671198
		面積		16.030990
		地積		16.03 m ²

地番	④ 2080-8	底辺	高さ	積面積
イ		3.208	1.019	3.268952
ロ		9.638	2.824	27.217712
ハ		13.039	2.465	32.36135
ニ		13.039	2.380	31.137132
ホ		11.511	4.819	55.553409
		合計		149.536700
		面積		107.45 m ²

境界点	石	杭	境界線の種類
①	石	金	境界線
②	石	金	境界線
③	石	金	境界線
④	石	金	境界線
⑤	石	金	境界線
⑥	石	金	境界線
⑦	石	金	境界線
⑧	石	金	境界線
⑨	石	金	境界線
⑩	石	金	境界線
⑪	石	金	境界線
⑫	石	金	境界線
⑬	石	金	境界線
⑭	石	金	境界線
⑮	石	金	境界線
⑯	石	金	境界線
⑰	石	金	境界線
⑱	石	金	境界線
⑲	石	金	境界線
⑳	石	金	境界線
㉑	石	金	境界線
㉒	石	金	境界線
㉓	石	金	境界線
㉔	石	金	境界線
㉕	石	金	境界線
㉖	石	金	境界線
㉗	石	金	境界線
㉘	石	金	境界線
㉙	石	金	境界線
㉚	石	金	境界線
㉛	石	金	境界線
㉜	石	金	境界線
㉝	石	金	境界線
㉞	石	金	境界線
㉟	石	金	境界線
㊱	石	金	境界線
㊲	石	金	境界線
㊳	石	金	境界線
㊴	石	金	境界線
㊵	石	金	境界線
㊶	石	金	境界線
㊷	石	金	境界線
㊸	石	金	境界線
㊹	石	金	境界線
㊺	石	金	境界線
㊻	石	金	境界線
㊼	石	金	境界線
㊽	石	金	境界線
㊾	石	金	境界線
㊿	石	金	境界線

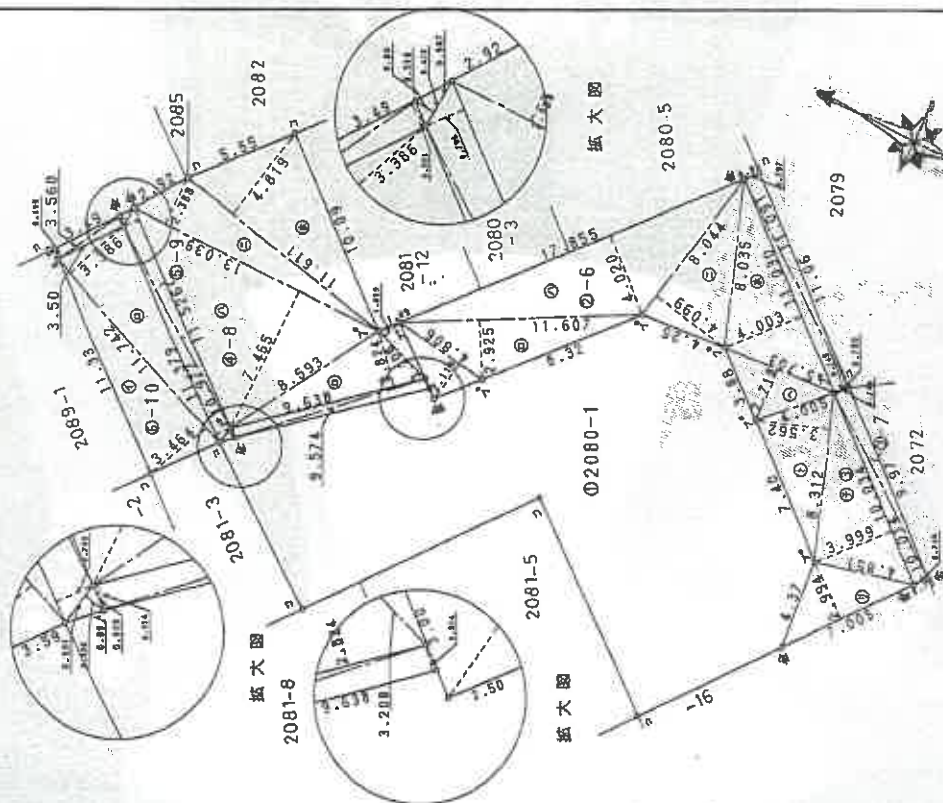
作製者

(昭和3年6月4日作製)

申請人

縮尺 1/250

(北方向)



(口積表)

請求番号：7-6

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年7月10日

0516683

地 巻

2980-1-6
7-8-9-10

地 積 測 量 図

H3.7.10
2/2

土地の所在
川口市大寺安行原字久保

地 積 符 号	底 辺	高 さ	積 算 積
イ	3.560	0.491	1.776440
ロ	3.560	0.501	1.783560
ハ	0.987	0.412	0.406644
ニ	11.326	0.794	9.174656
ホ	11.329	0.795	9.046385
ヘ	0.907	0.456	0.413592
ト	3.638	0.514	4.863932
チ	3.638	0.514	4.853932
		合 計	32.509101
		面積	16.254505
		地 積	16.25 m ²

地 積 符 号	底 辺	高 さ	積 算 積
イ	11.742	3.464	40.674788
ロ	11.742	3.385	39.759412
		合 計	80.432700
		面積	40.2163500
		地 積	40.21 m ²

合 計 面 積 329.586540 m²

地 積 符 号	底 辺	高 さ	積 算 積
イ	11.742	3.464	40.674788
ロ	11.742	3.385	39.759412
		合 計	80.432700
		面積	40.2163500
		地 積	40.21 m ²

(日 記 簿 中)

(表 紙 納)

作 製 者

(昭和 3 年 6 月 4 日 作製)

申 請 人

縮 尺 1/1

これは図面に記載されている内容を基に作成した図面である。
(さいたま市地方方法務局川口市出張所)
令和 6 年 12 月 12 日 東京府税務局川口市出張所

登記官

(2/2)

請求番号：7-6

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3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。
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)
令和6年12月12日 東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-7

A3をA4に縮小

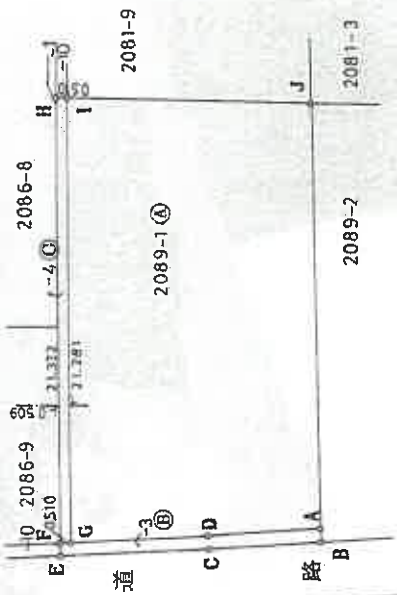
0516702

地積測量図

地番 2089-1-3-1
土地の所在 川口市大字安行原字久保

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍率	面積	積
2089-3	⑤	7.246	0.630	4.5649		
		7.246	0.630	4.5649		
		5.404	0.629	3.3991		
2089-4	④	5.404	0.629	3.3991		7.9640 m ²
		LR 0.509 X (21.322+21.281)	21.6849	10.8424 m ²		
2089-1	①	234.71	7.9640	10.8424	215.9036 m ²	



拡大図 1/100

AFHIJ コンクリート杭
BCDEG 金属ピョウ

作製者 土地

申請人

(昭和3年3月7日作製)

縮尺 1/250

(長縮約)

登記年月日：平成20年4月14日

0030685

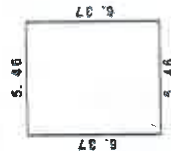
各階平面図

家屋番号 2081番12

建築物平面図

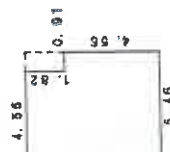
川口市大字安行原字久保2081番地12、2080番地3

1 階

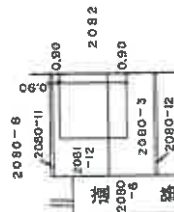


$$\begin{array}{r} \text{求積量} \\ 5.46 \times 6.37 = 34.7802 \\ \hline \text{合計} 34.7802 \\ \text{床面積} 34.78 \text{ m}^2 \end{array}$$

2 階



$$\begin{array}{r} \text{求積量} \\ 4.55 \times 1.82 = 8.2810 \\ 5.48 \times 4.55 = 24.8430 \\ \hline \text{合計} 33.1240 \\ \text{床面積} 33.12 \text{ m}^2 \end{array}$$



作成者

年月 日 時

縮尺

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。
(さいたま地方事務所川口出張所蔵)
令和6年12月12日 東京法律局台東出張所

登記官

請求番号：7-3

A3をA4に縮小