

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12月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月14日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月28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 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	14,041,000 11,232,800	一括	2,808,200	98,422	25,252
1	3,630,000				
2	110,000				
3	1,000				
4	10,300,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番3
地 目 宅地
地 積 110.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番12
地 目 公衆用道路
地 積 127平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番13
地 目 雑種地
地 積 10平方メートル

共有者 A 持分33分の1

4 所 在 川口市大字安行領家字前 113番地3
家屋 番号 113番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 44.71平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

ゴミ集積場として使用されている。

【物件番号4】

1階洋室部分を本件所有者及び合資会社Make Spaceが、それ以外の部分を本件所有者が占有している。合資会社Make Space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

【物件番号3】

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 川口市大字安行領家字前
地 番 113番3
地 目 宅地
地 積 110.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番12
地 目 公衆用道路
地 積 127平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番13
地 目 雑種地
地 積 10平方メートル

共有者 A 持分33分の1

4 所 在 川口市大字安行領家字前 113番地3
家屋 番号 113番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 44.71平方メートル
3

物 件 目 録

所有者 A

令和7年(ケ)第127号

令和7年6月16日受理

令和7年8月8日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 佐藤 公康

(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 川口市大字安行領家字前
地 番 113番3
地 目 宅地
地 積 110.63平方メートル
所有者 A

2 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番12
地 目 公衆用道路
地 積 127平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番13
地 目 雑種地
地 積 10平方メートル
共有者 A 持分33分の1

4 所 在 川口市大字安行領家字前 113番地3
家屋 番号 113番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
所有者 A



(土地・建物用)

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1～3																
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(物件3)																
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A ☐ 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3は周辺住民のゴミ集積場として使用されている ☐ 「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	その他の事項記載のとおり																
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者A ☒ その他の者(合資会社 Make Space) Aが本建物を居宅として使用している。 合資会社 Make Spaceが本建物を物置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	その他の事項記載のとおり																
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日		令和	年	月	日
{	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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲	■1階洋室 □	
占有者	□ ■合資会社 Make Space	
占有状況	□敷地(物件) □駐車場(物件) □居宅(物件) □専用庭(物件) □事務所 □店舗 □倉庫 ■物置(物件4)	
■関係人(■AおよびAの配偶者)の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □無権原	
占有開始時期	平成26年7月ころ	
最初の契約等	契約日	■平成26年7月ころ □不明
	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 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 □不明	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし □不明
契約等当事者	貸主	■所有者A □その他の者()
	借主	■合資会社 Make Space □その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (□毎 限り 分支払) □前払(年分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円) □不明	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
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	

(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)

その他の事項

■物件1, 2, 3関係

- 1 物件1土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭である。また、債務者兼所有者Aによれば境界等について周辺住民とのトラブルはないとのことである。
- 2 物件1の北側に電柱が存在する(写真①)。
- 3 物件1の北側の庭木が繁茂し隣接地地番113-16(川口市所有の公衆用道路)に越境している(写真①)。
- 4 債務者兼所有者Aによれば、目的土地および周辺道路等において台風などの大雨時に冠水したことはないとのことである。
- 5 物件1に接道する地番113-16は川口市の所有する公衆用道路である(公簿上の地目も同様)。

■物件4関係

- 1 物件4は全体的に経年並みの状態と思われ大きな不具合や傷みはないものの、室内は家財道具や、Aが代表を務める合資会社Make Spaceの資材等で雑然としており、維持管理はやや不良である。
- 2 バスルーム入り口のドアに破損が存在する(写真⑨)。

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

(4枚目)

(関係人の陳述等用)

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 A の配偶者	1 目的建物には、A と家族が居住しています。また、合資会社 Make Space が使用しています。
■債務者兼所有者 A	1 前面道路や物件 1 付近で台風などの大雨時に冠水したことはありません。 2 境界等についての近隣住民とのトラブルなどはありません。 3 室内で小型犬を 2 匹飼育しています。これによる大きな傷みはないと思います。 4 バスルームのドアに傷みがあります。
	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

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は公図，地積測量図，建物図面（各階平面図），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 目的物件の占有関係については，目的物件の現況および関係人の陳述等により
2，3枚目記載のとおり認めた。

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

(6枚目)

(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7年6月30日(月) 16:45-17:10	物件所在地	物件確認・外観調査・写真撮影 現況調査依頼文書をAの配偶者に差置き Aの配偶者より聴取
令和7年7月7日(月) 15:00-15:05	執務室	Aより電話にて聴取(現況調査を7月26日 (土)に設定)
令和7年7月25日(金) 16:55-17:00	物件所在地	翌26日予定の現況調査キャンセルの連絡 が25日にあったため、現況調査を7月30 日に再調整した現況調査日程連絡書を差 置き(解錠予告)
令和7年7月30日(水) 15:30-16:00	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人、解錠技術者、立会人同 行) Aより聴取
令和7年8月1日(金) 13:00-13:05	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書および合資会 社 Make Space の履歴事項全部証明書を取 得
(特記事項) ■ 令和7年7月30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 目的物件は施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち会 わせ、解錠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
(7枚目)



(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。

地番区域見出
大字安行領家

A 大字安行領家

A3判をA4判に縮小

請 求 部	所 在	川口市大字安行領家字前				地 番	113番3	
出 力 尺	1/600	精 度 区	座 標 系 又 座 番 号 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。

令和7年5月9日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

(8 枚目)



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。
令和7年5月9日 さいたま地方支務局川口出張所

(9-1枚目)

登記官

地積測量図

地番 113-1~16

土地の所在 川口市大字安行領家字前

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
50A04		-17266.762		-6755.369	街区基準点
23-A102-03		-17338.911		-6739.475	川口市基準点
23-A102-04		-17308.232		-6722.228	川口市基準点
T1		-17363.005		-6698.469	トラバース線
T2		-17388.332		-6677.613	トラバース線
T3		-17402.810		-6660.701	トラバース線

座標求積表

地番	(1)113-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
P76		-17376.832	-6698.530	-9257.368460
M23		-17377.724	-6700.301	139821.881268
M70		-17397.700	-6716.647	172732.010899
M29		-17403.441	-6720.845	58511.678570
M30		-17406.406	-6720.384	37807.268864
M66		-17409.037	-6716.786	127854.773300
M31		-17425.456	-6700.631	109870.246507
M32		-17425.434	-6697.630	-23870.353320
M72		-17421.892	-6694.246	-18261.900808
P75		-17422.706	-6695.459	-75919.909601
P71		-17410.553	-6699.478	-155360.953254
P51		-17389.513	-6714.098	-139183.251540
P64		-17389.823	-6704.563	-89224.612975
P63		-17389.188	-6705.256	-71860.228552
P61		-17379.106	-6696.467	-82741.793372
			倍面積	797.542426
			地積	398.771623
			地積	398.77

A3判をA4判に縮小

地番	(1)113-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
P31		-17420.285	-6728.412	21201.228212
M38		-17429.628	-6735.244	90258.004844
J106		-17433.696	-6731.247	43578.093078
P6		-17436.102	-6729.132	2874.276344
P27		-17434.128	-6721.473	-64751.927625
P32		-17426.477	-6721.044	-93039.412092
			倍面積	221.260761
			地積	110.630380
			地積	110.63

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	①	金属鉄	④	刻	印
②	コンクリート杭	②	金属杭			
③	プラスチック杭	③	金属プレート			

作成者

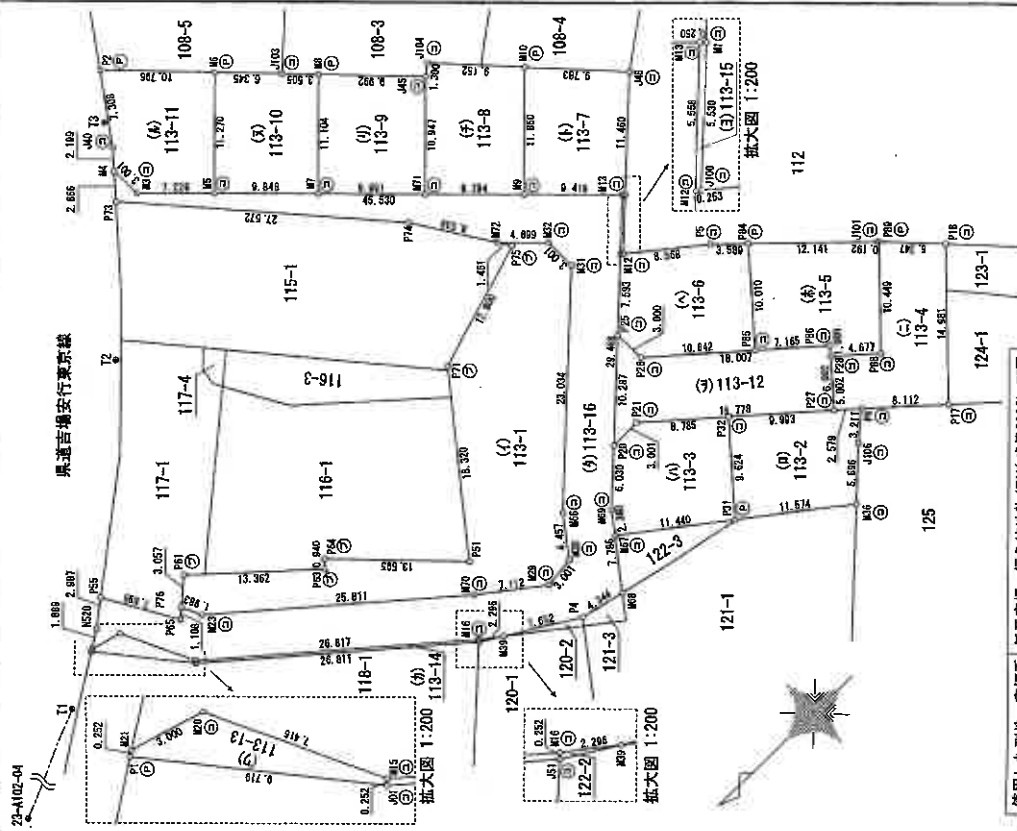
(平成25年12月16日作成)

(埼玉工務会)

申請人

縮尺 1/500

使用した測地・座標系 在来座標・恒久的地物(測地成果2000) 区系
測量年月日 平成25年12月13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7年5月9日 さいたま地方法務局川口出張所

製品部

請求番号: 21-2 (2/3)

地積測量図

113-1~16

川口市大字安行領家字前

林
江
松
葉
園

地 点	(λ)113-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n
M9		-17426.830	-6892.738	-9242.671178	
M8		-17433.641	-6899.244	100354.556170	
M7		-17441.810	-6891.207	9240.658687	
M10		-17435.022	-6884.152	-100128.746750	
			估 面 積	223.814049	
			面 積	111.907024	
			地 積	111.90	m ²

地 带 点	(分)113-8	λ_n	γ_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
M71		-17420.110	-6686.318	-5629.879756
M9		-17426.830	-6692.738	99002.109056
M10		-17435.022	-6684.162	12312.226404
J104		-17438.672	-6677.571	-49080.146850
J45		-17427.672	-6678.402	-57180.477924
			告 面 積	223.830930
			面 積	111.915465
			面 積	111.91

地 點	(Y)113-9	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M7	-17412.806	-6679.416	-2985.69392
M1	-17420.110	-6686.318	-98683.897948
L45	-17427.672	-6678.402	2985.245694
M8	-17420.557	-6671.367	-98643.128162
		告 面 積	220.316508
		地 積	110.158254
			110.15
			m

地 著	(X)113-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
45		-17405.765	-6672.614	-4430.615696
46		-17412.886	-6679.416	98801.921472
47		-17420.557	-6671.387	34531.099112
J103		-17418.062	-6668.926	-46729.164482
46		-17413.550	-6664.465	-81952.926105
			總 面 積	220.314301
			面 積	110.157150
			地 點	110.15

A3判をA4判に縮小

座標式機表

地番	店番	Yn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1)Yn$
(A) 113-2	M69	-17412.455	-6718.739	-38322.671517
	M67	-17411.050	-6721.680	52630.597600
	P31	-17420.285	-6728.412	103799.211924
		-6721.044	-6721.044	-35992.316452
	P21	-17419.752	-6715.392	-65300.471808
	P20	-17416.753	-6715.510	-49003.076470
倍面積			221.273477	
面積			110.636738	
地積			110.63	m ²

[illegible]

地 點	(株)113-5	
	Xn	Yn
P86	-17437.346	-6723.643
P86	-17440.926	-6726.653
P89	-17448.067	-6718.969
J101	-17447.872	-6718.832
P84	-17438.944	-6710.605
P85	-17432.501	-6716.268
P28	-17437.909	-6722.787
	估 面 積	
	m ²	
	122.51	122.51
	51	51

地 點	(N) 113-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
刻点				
P25		-17424.036	-6708.295	-35520.422025
P26		-17424.203	-6711.293	56495.664474
P85		-17432.504	-6718.268	99033.998588
P84		-17438.944	-6710.605	25507.009605
P5		-17436.305	-6708.173	-63365.402158
M12		-17429.498	-6702.969	-81903.578211
			估 面 積	247.260273
			面 積	123.630136
			佈	173.63

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑥	石	杭	⑦	金属杭	⑧	刻印
⑨	コンクリート杭		⑩	金属杭		
⑪	プラスチック杭					

省成作

(平成25年12月16日作成)

(埼玉新聞五十二回用紙)

人譜

縮尺

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7年5月9日 さいたま地方支務局川口出張所 登記官

(9-3枚目)

地 積 測 量 図

地 番 113-1~16

土地の所在 川口市大字安行領家字前

座 標 求 積 表

地番	(3) 113-15	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
M12		-17429.498	-6702.969	-25209.866409
J100		-17429.699	-6703.123	27771.038589
M1		-17433.641	-6689.244	25195.856884
M13		-17433.460	-6689.071	-27754.251153
			倍面積	2.777711
			面積	1.388655
			地積	1.38 m ²

地番 測点	(9)113-16		
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P73	-17398.527	-6666.808	111682.367616
P74	-17417.133	-6687.156	156245.399940
M72	-17421.892	-6694.246	55568.936046
M32	-17425.434	-6697.630	23870.353320
M66	-17425.456	-6700.631	-109870.246507
M30	-17409.037	-6716.786	-127954.773300
M30	-17406.406	-6720.384	-37607.268864
M29	-17403.441	-6720.845	-58511.676570
M70	-17397.700	-6716.647	-172732.010899
M23	-17377.724	-6760.301	-139821.881268
P76	-17376.832	-6698.530	-11494.677400
P65	-17376.088	-6699.271	-32149.801529
P55	-17372.033	-6692.682	-42197.360010
M520	-17369.703	-6694.551	-26102.054349
M21	-17368.134	-6695.603	8925.238799
M20	-17371.036	-6696.365	41778.621235
M15	-17374.373	-6702.988	161481.683908
M16	-17395.127	-6719.971	151918.384397
M39	-17396.980	-6721.326	56956.516524
P4	-17403.601	-6725.163	73163.048277
M68	-17407.859	-6726.024	59552.216496
M69	-17412.455	-6719.739	172032.038139
M13	-17433.460	-6699.071	-76832.829107
M3	-17400.538	-6667.620	-220558.201880
M4	-17400.381	-6664.623	-13402.558853
		倍面積	939.465981
		面積	469.732990
		地積	469.73 m ²

合 計 2154.68 m²

地番	(9)113-11				
測点	Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
P2	-17405.872	-6656.875		-78198.310625	
J40	-17401.803	-6662.946		-36586.236486	
M4	-17400.381	-6664.623		-8430.748095	
M3	-17400.538	-6667.620		35899.465080	
M5	-17405.765	-6672.614		86824.053368	
M6	-17413.550	-6664.465		713.097755	
		倍面積		220.321997	
		面積		110.160998	
		地積		110.16	m ²

地番	測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
(9)113-12	P20	-17416.753	-6715.510	-29105.020340
	P21	-17419.752	-6715.392	116679.936000
	P27	-17434.128	-6727.473	122698.925101
	P28	-17437.989	-6722.878	-66724.564150
	P26	-17424.203	-6711.293	-93307.106579
	P25	-17424.086	-6708.295	-48976.797750
			倍面積	285.372282
		面積	127.686141	
		地積	127.68 m ²	

地番 (9)113-13	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
	J01	-17374.196	-6703.168	43222.027264
	M15	-17374.373	-6702.988	-21181.442080
	M20	-17371.036	-6696.365	-41778.621235
	M21	-17368.134	-6695.603	-20830.020933
	P1	-17367.925	-6695.743	40589.594066
		倍面積	21.537082	
		面積	10.768541	
		地積	10.76	m ²

地番 (9)113-14	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	M15	-17374.373	-6702.988	-140300.241828
	J01	-17374.196	-6703.168	137904.275264
	J51	-17394.946	-6720.147	140659.396857
	M16	-17395.127	-6719.971	-138249.963383
			倍面積	13.468910
			面積	6.733455
			地積	6.73 m ²

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類
石	境界線	境界線	境界線	境界線
コンクリート杭	境界線	境界線	境界線	境界線
アラスチック杭	境界線	境界線	境界線	境界線

作成者

平成26年12月16日作成

申請人

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年5月9日
さいたま地方支務局川口出張所

登記官

(10枚目)

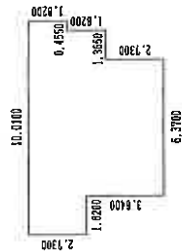
建物図面

家屋番号 113番3

建物の所在 川口市大字安行頓家字前113番地3

各階平面図

1階

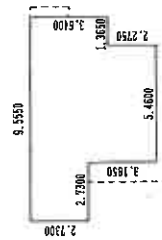


求積表

1. 8200 × 2. 7300	= 4. 968600
6. 3700 × 6. 3700	= 40. 576900
1. 3650 × 3. 6400	= 4. 968600
0. 4550 × 1. 8200	= 0. 828100
計	51. 342200

床面積 51.34 ㎡

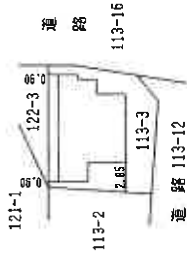
2階



求積表

2. 7300 × 2. 7300	= 7. 452900
5. 4600 × 5. 4600	= 29. 811600
1. 3650 × 3. 6400	= 4. 968600
計	44. 714000

床面積 44.71 ㎡



単位: m

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

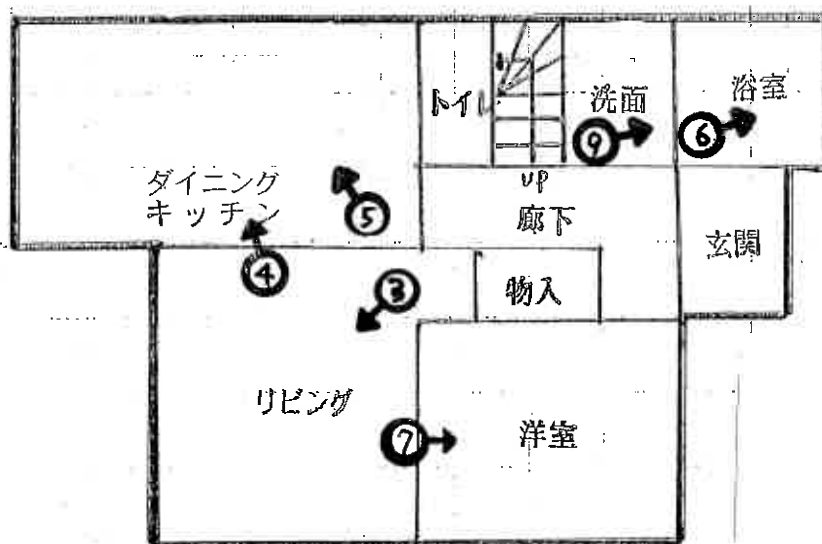
1/500

A3判をA4判に縮小

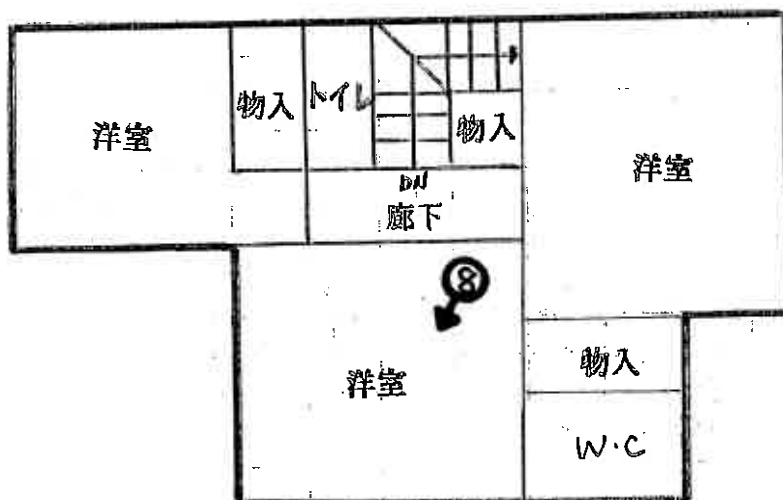
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1階



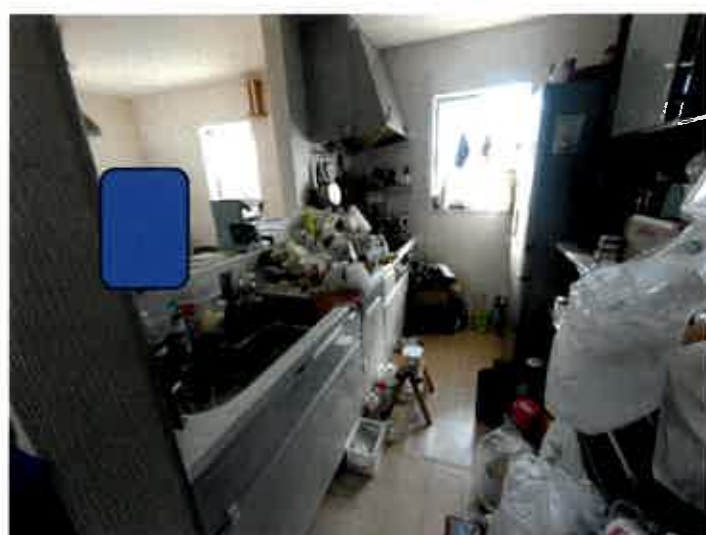
2階



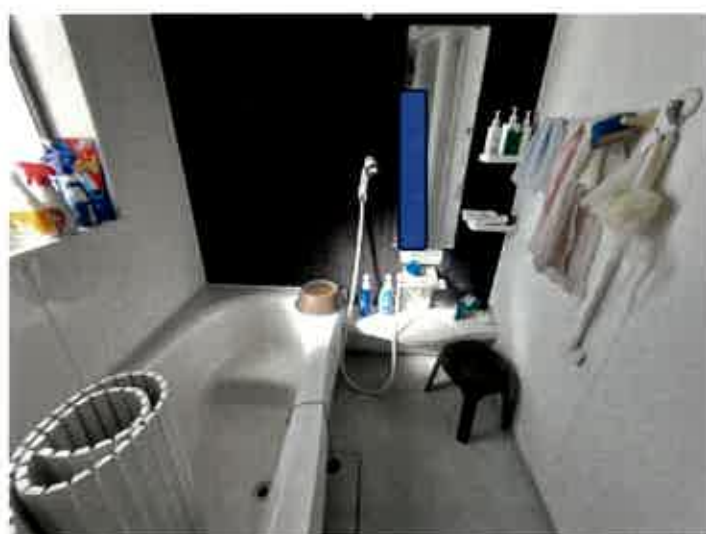




④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)

令和 7 年（ケ）第 127 号
令和 7 年 7 月 26 日 現地調査
令和 7 年 9 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
松 本 竜 一 印

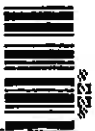
物 件 目 録

1 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番3
地 目 宅地
地 積 110.63平方メートル
所有者 A

2 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番12
地 目 公衆用道路
地 積 127平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 川口市大字安行領家字前
地 番 113番13
地 目 雑種地
地 積 10平方メートル
共有者 A 持分33分の1

4 所 在 川口市大字安行領家字前 113番地3
家屋 番号 113番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
所有者 A



第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1～4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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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）

位 置 ・ 交 通	埼玉高速鉄道線「新井宿」駅の東方約1,800m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺には畑も多く残る中、既存大規模住宅、中小規模一般住宅、駐車場等が混在する地域である。	
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	110.63㎡ (物件1) ほぼ正方形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	南東約6m舗装私道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北東約4.5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件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	①物件2土地は上記私道(建築基準法42条1項2号)として、物件3土地は周辺住民のゴミ集積所として利用されている。 ②物件1の北側に電柱が存在する。 ③物件1の北側の庭木が繁茂し隣接地地番113-16(川口市所有の公衆用道路)に越境している。 ④周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。	

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26年6月10日新築 経 過 年 数：約11年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	1階洋室部分を合資会社Make Spaceが物置として、その余の部分を所有者が居宅として利用している。
特記事項	①バスルーム入り口のドアに破損が存在する。 ②室内で小型犬を2匹飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	123,000	1.06	110.63	0.90	12,980,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 川口-1

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
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/100 \approx 123,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：方位、角地等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件2・3（土地）

物件2・3は私道敷であるので、当該土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
2	123,000	0.05	127.00	1 / 5	160,000
3	123,000	0.05	10.00	1 / 33	2,000

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	96.05	0.45	6,920,000

ウ 現価率：

経過年数約11年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $14 / (11 + 14) \times (1 - 0.2)$

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	12,980,000	0.60	法定地上権	7,790,000

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	12,980,000	-7,790,000		1.0	0.7	3,630,000
4	6,920,000	+7,790,000	1.0	1.0	0.7	10,300,000
2	160,000			1.0	0.7	110,000
3	2,000			1.0	0.7	1,000
一括価格（合計）						14,041,000

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

基準地価格（川口-1）
所 在：川口市大字安行吉岡字天沼1324番8
価 格：127,000円/㎡
位 置：埼玉高速鉄道線「新井宿」駅約2,000m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：100㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：西5.5m市区町村道
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



: 15,000 相当

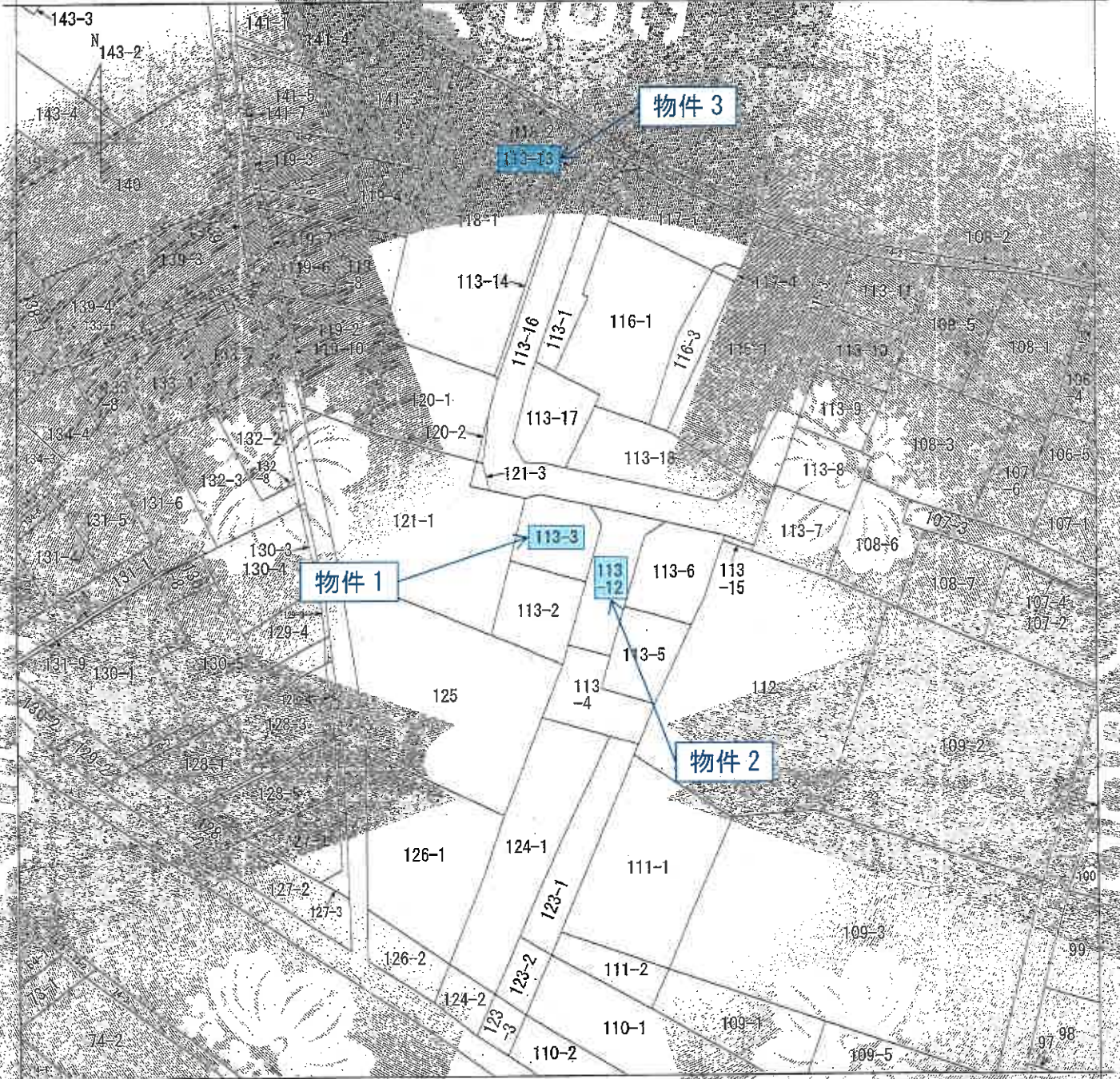
©2022 MAPPLE Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度44分58秒 北緯 35度50分32秒

1 133-2 133-5
0 133-3 132-1



〔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簿の図面が備え付けられるまでの間、これに代わりの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錯誤を記載してはならない。



大字安行領家

請求部	所在	川口市大字安行領家字前				地番	113番3	
出尺縮	1/600	精度	全標示	分類	地籍に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考	備考			

これは地図に準ずる図面に記録された、公に証明した書面である。

令和7年5月9日
さいたま地方裁判所川口出張所

請求番号：21-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

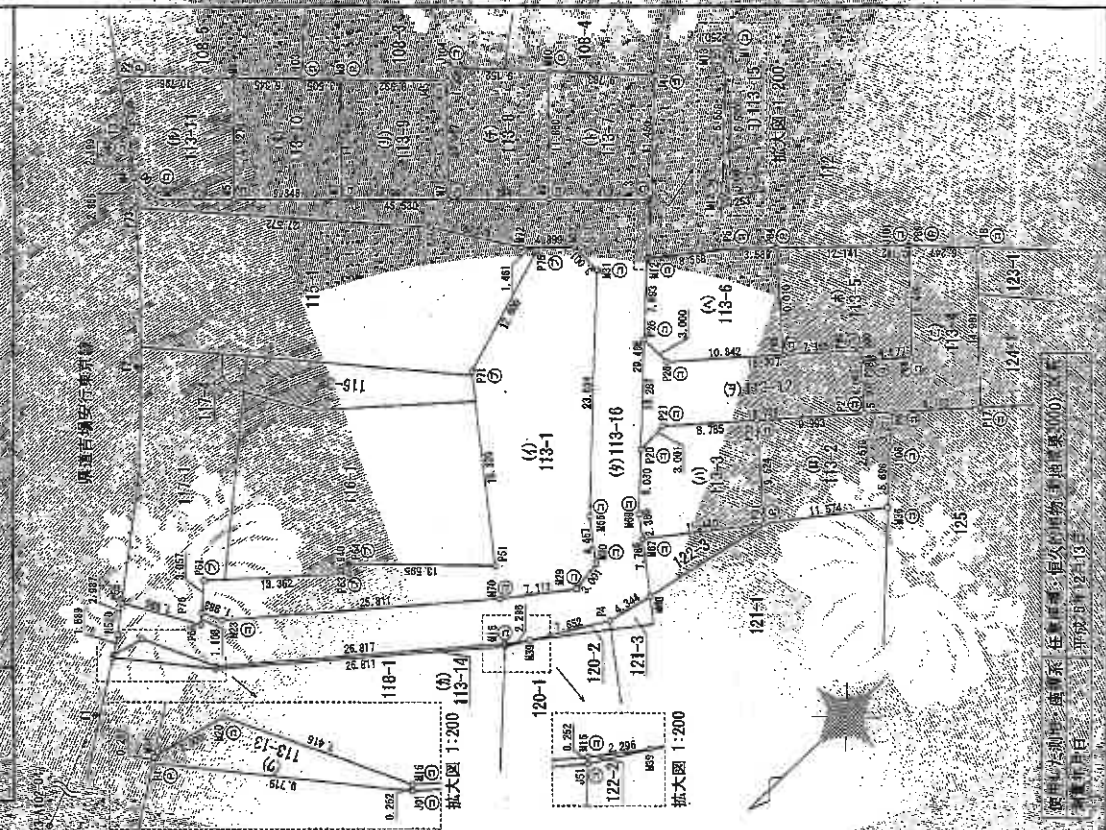
令和7年5月9日

さいたま地方法務局

地積測量図

118-1~16

川口市大平安行領子前



座標値表

点	X	Y	点	X	Y
50A4	17246.762	-6755.369	50A5	17246.762	-6755.369
23-102-40	17138.251	-6739.471	23-102-41	17138.251	-6739.471
23-107-04	17200.232	-6722.229	23-107-05	17200.232	-6722.229
T1	17163.005	-6654.461	T2	17163.005	-6654.461
T3	17188.332	-6677.613	T4	17188.332	-6677.613
T5	17140.210	-6660.201	T6	17140.210	-6660.201

座標値表

地番	X	Y	Xm-1	Ym-1	Xm-1 - Xm-1	Ym-1 - Ym
P76	17270.832	-6684.630	17270.832	-6684.630	0.000	0.000
N23	17271.24	-6700.301	17271.24	-6700.301	0.000	0.000
N70	17291.00	-6716.647	17291.00	-6716.647	0.000	0.000
N29	17403.441	-6720.845	17403.441	-6720.845	0.000	0.000
N30	17406.406	-6720.384	17406.406	-6720.384	0.000	0.000
N66	17409.037	-6716.786	17409.037	-6716.786	0.000	0.000
N31	17425.456	-6700.631	17425.456	-6700.631	0.000	0.000
N32	17425.434	-6697.650	17425.434	-6697.650	0.000	0.000
N72	17421.892	-6684.241	17421.892	-6684.241	0.000	0.000
P75	17422.706	-6695.459	17422.706	-6695.459	0.000	0.000
P71	17410.553	-6699.478	17410.553	-6699.478	0.000	0.000
P61	17398.513	-6714.093	17398.513	-6714.093	0.000	0.000
P64	17398.823	-6704.563	17398.823	-6704.563	0.000	0.000
P63	17399.186	-6705.256	17399.186	-6705.256	0.000	0.000
P61	17379.106	-6696.467	17379.106	-6696.467	0.000	0.000
計					398.77	0.00

地番	X	Y	Xm-1	Ym-1	Xm-1 - Xm-1	Ym-1 - Ym
P21	17200.395	-6728.417	17200.395	-6728.417	0.000	0.000
N70	17279.678	-6735.244	17279.678	-6735.244	0.000	0.000
P10	17433.686	-6731.247	17433.686	-6731.247	0.000	0.000
P5	17438.102	-6729.132	17438.102	-6729.132	0.000	0.000
P7	17438.124	-6717.473	17438.124	-6717.473	0.000	0.000
P22	17170.477	-6721.044	17170.477	-6721.044	0.000	0.000
計					110.63	0.00

作成者

作成者

申請人

500

A3をA4に縮小コピー

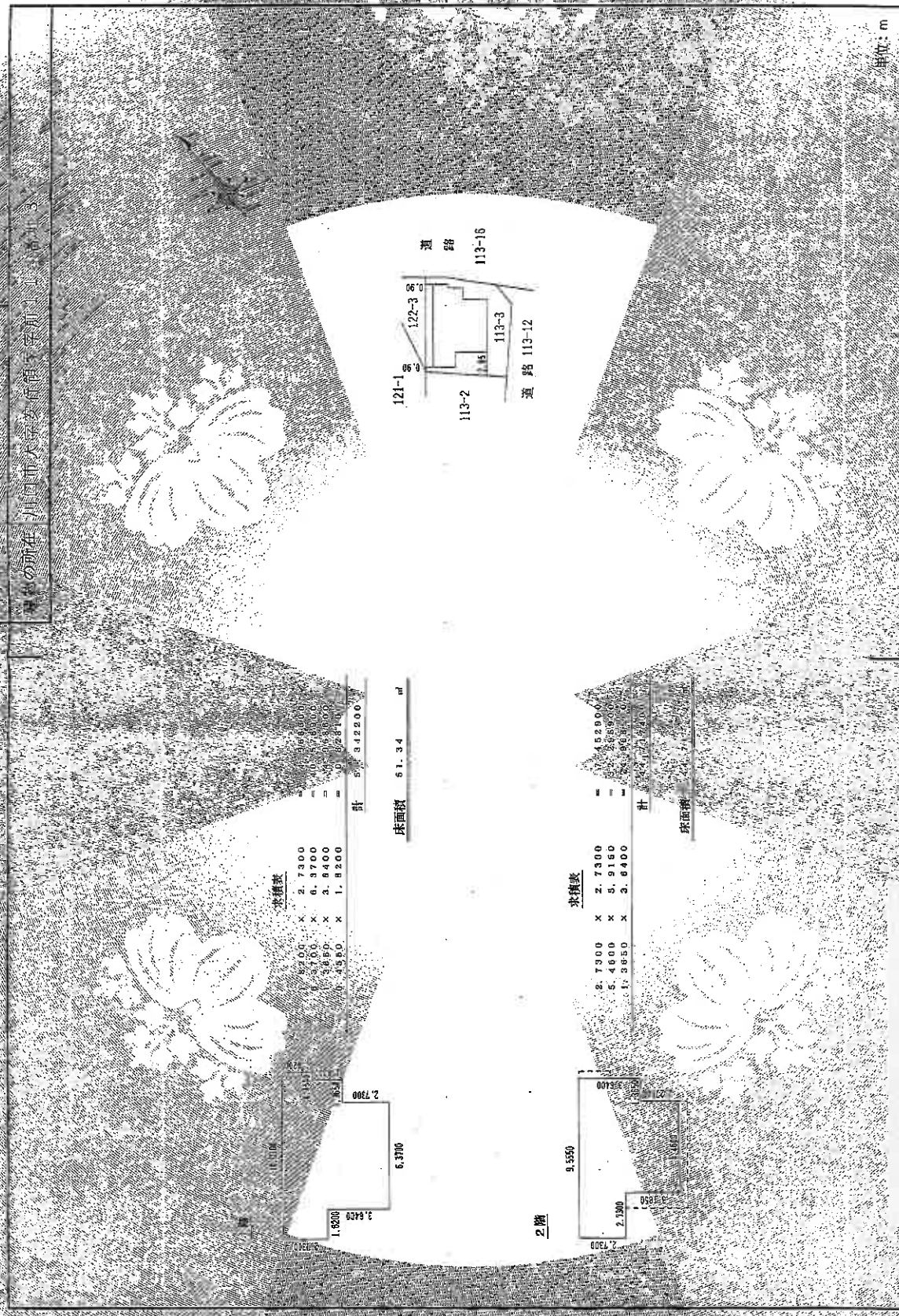
登記年月日：平成26年6月24日

これは図面に記載されている内容を証明するものではありません。
令和7年5月9日 さいたま地方建設局 図面課

各階平面図 建物図面

保存番号：5513第3

権利の所在：川口市大字分所領、芝前1丁目、番地3



単位：m

作成者	縮尺 1/200	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

これは図面に記録されている土質・土層として示されている。

令和7年5月9日 さいたま地質調査会 代表理事 田中 浩

A3をA4に縮小コピー

圖量測地

113-1~16

四川省大學及行政領導學前

廣 衆

[illegible][illegible]

地 點	(Y) 113-9	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
47		-17412.886	-6679.416	-2996.639392
471		-17420.110	-6666.318	90863.897943
445		-17427.672	-6678.402	2985.245684
48		-17420.557	-6671.367	-49643.128162
			估 面 積	220.316509
			地 積	110.159264
			地 積	110.15

地 址	1943.10	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)X_n$
45	1744.785	6672.014	-4430.615696
46	1742.886	6674.416	98901.921472
47	1742.057	6671.937	34651.099112
50	1741.962	6668.926	-46729.164492
51	1743.450	6684.465	-81952.926171
估 面 積			220.31430
估 面 積			110.167150
估 面 積			110.167150

樓層	03-13-3	地	地號	面積	坐落
M69	-17412.455	07	9-7-19	96.09	地1817
M7	-17411.000	07	9-7-19	30.22	地1817
P31	-17420.285	07	9-7-19	59.30	地1817
P32	-17425.477	07	9-7-19	100.80	地1817
P21	-17419.782	07	9-7-19	114.59	地1817
P20	-17416.753	07	9-7-19	115.30	地1817
		07	9-7-19	49.03	地1817
		07	9-7-19	27.21	地1817
		07	9-7-19	10.43	地1817

地 點	50°13'4"	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn
227	-1341.6	128	-8369.97341
265	-1406.102	132	5653.74052
P17	-1742.230	138	109600.42814
P18	-1745.230	421	38767.15719
P89	-1748.007	989	-7702.19616
P88	-1740.976	988	-7171.84163
P86	-17437.346	986	-4570.33164
倍 面 積			235.9750
面 積			117.5610
面 積			117.84

地 番 品	№	Yn
(株)113-5	№	
186	-17487.346	-6723.643
180	-17440.926	-6726.653
188	-17448.007	-6718.950
1101	17447.972	-6718.632
184	17419.944	-6710.605
185	17419.504	6718.268
228	17437.189	-6722.118

[illegible][illegible]

作威者

平定六年九月

申

10

