

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	32,380,000 25,904,000	一括	6,476,000	147,744	35,997
1	6,870,000				
2	130,000				
3	25,380,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市戸塚東四丁目
地 番 1番17
地 目 宅地
地 積 125.52平方メートル
所有者 A

2 所 在 川口市戸塚東四丁目
地 番 1番2
地 目 宅地
地 積 58.67平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分77500分の22362

3. 所 在 川口市戸塚東四丁目 1番地17
家屋 番号 1番17
種 類 居宅事務所
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 70.58平方メートル
3階 57.38平方メートル

(現況)

種 類 居宅

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1～3】

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】

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 川口市戸塚東四丁目
地 番 1 番 17
地 目 宅地
地 積 125.52 平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市戸塚東四丁目
地 番 1 番 2
地 目 宅地
地 積 58.67 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 77500 分の 22362

3 所 在 川口市戸塚東四丁目 1 番地 17
家屋 番号 1 番 17
種 類 居宅事務所
構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
2 階 70.58 平方メートル
3 階 57.38 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 A

令和6年(ケ)第236号

令和7年7月1日受理

令和7年8月6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 川口市戸塚東四丁目
地 番 1番17
地 目 宅地
地 積 125.52平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 川口市戸塚東四丁目
地 番 1番2
地 目 宅地
地 積 58.67平方メートル

共有者 **A** 持分77500分の22362

3 所 在 川口市戸塚東四丁目 1番地17
家屋 番号 1番17
種 類 居宅事務所
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 70.58平方メートル
3階 57.38平方メートル

所有者 **A**



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県川口市戸塚東4丁目1番5号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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 上記の者が物件1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	1 外壁南西角部分に僅かな亀裂がある。 2 物件2土地に接する地番38-9の土地は、川口市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3			
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：居宅 ☐ 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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 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)

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 目的物件は、私が居宅として使用しています。登記上建物の種類が「居宅事務所」となっていますが、居宅としてのみ使用しています。私が代表をつとめていた株式会社アトムコーポレーションの事務所を兼ねる予定でしたが、近隣に良い物件があったため事務所はそちらにして目的建物は居宅としてのみ使用してきました。同社の本店所在地が目的物件の住所になっているのはそのためですが、事務所としての実体はありません。また同社は自己破産の手続きをとり令和7年6月に異時廃止により終局しています。 2 1階を事務所にする予定でしたが、LDKとして使用してきました。3階にもLDKがありますが、3階は余り使用していません。 3 3、4年前に2階の東側洋室と1階和室の天井と壁の間付近から雨漏りがあり痕になっています。 4 エレベーターは点検もしておらずほとんど使用していませんが、通常に使用できると思います。 5 家の中で犬を1匹飼っています。以前は5匹いました。そのため3階の階段降り口付近の壁が相当傷んでいます。 6 近くに武蔵野線の線路があり特に貨物列車が通ると揺れを感じます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、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、現況及び関係人の陳述から2枚目のとおり認めた。

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

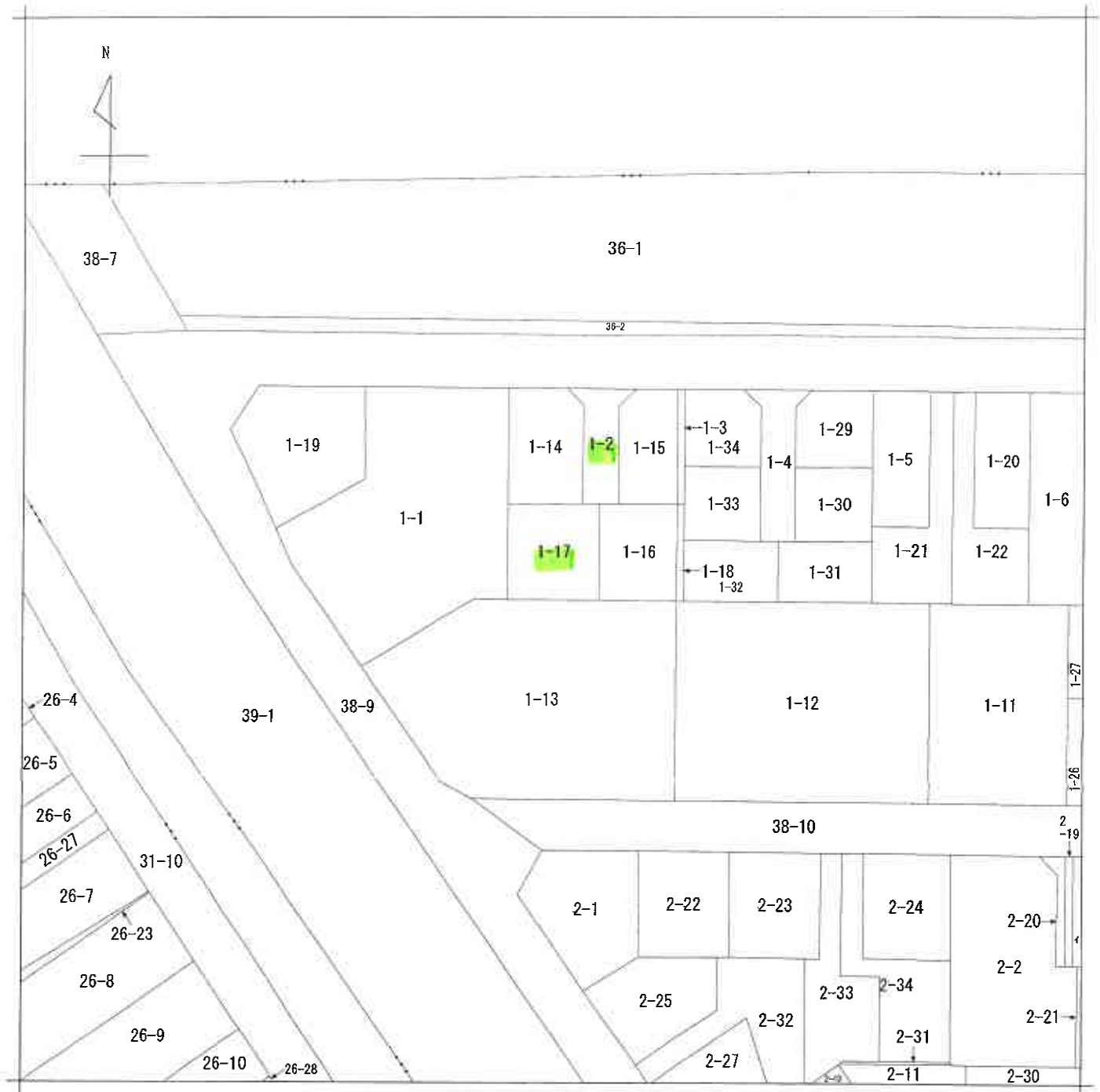
(4枚目)

(調査経過用)

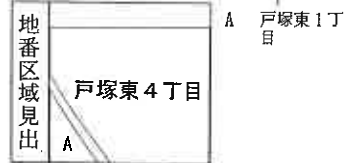
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月1日(火) 17:15-17:20	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年7月4日(金) 15:30-15:35	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年8月4日(月) 9:50-10:35	物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年8月5日(火) 10:05-10:10	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書、法人閉鎖事項全部証明書取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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

(5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。



請 求 部 分	所 在	川口市戸塚東四丁目				地 番	1番17			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年10月15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。

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和6年7月22日

福岡法務局

地図整理番号：M61554

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和6年7月22日 福岡法務局

登記官

(7 枚目)

0605343

H 1. 4. 10
地積測量図

地番
1-2 A, 1-14 B, 1-15 C
1-16 D, 1-17 E

土地の所在
川口市戸塚東4丁目

1-14 B			
地番	底辺	高さ	積面積
No.			
1	15.23	9.4	121.40
2	15.23	2.69	40.96870
3	14.61	7.07	103.29270
		積面積	208.33280
		地積	119.191400
		地積	119.19 m ²

1-15 C			
地番	底辺	高さ	積面積
No.			
1	14.48	4.74	68.63520
2	14.48	2.57	37.21360
3	13.55	6.03	81.70650
		積面積	187.55530
		地積	93.777650
		地積	93.77 m ²

1-16 D			
地番	底辺	高さ	積面積
No.			
1	11.67	1.97	22.98990
2	14.65	5.54	81.16100
3	14.65	7.12	104.30800
		積面積	208.45890
		地積	104.229450
		地積	104.22 m ²

1-17 E			
地番	底辺	高さ	積面積
No.			
1	11.66	1.97	22.97020
2	15.85	6.48	102.70800
3	15.85	7.91	125.37350
		積面積	251.05170
		地積	125.525850
		地積	125.52 m ²

1-2 A			
地番	合計面積	地積	実地
501.40	442.724350	58.675650	58.67 m ²

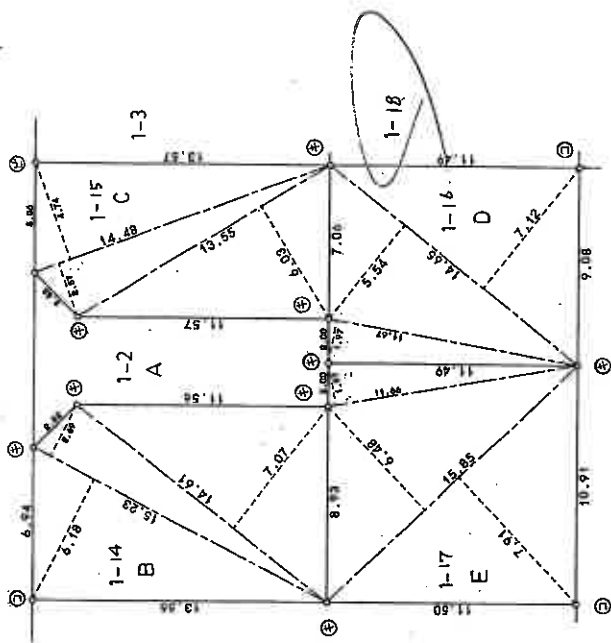
凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	境界線の検別
①	石	杭	②	プラスチック杭	
③	コンクリート杭		④	金属杭	
⑤	金属鉄		⑥	型印	
例					
作製者					
土地家屋調査士					
土地家屋調査士					
(埼玉土地家屋調査士会用品紙)平成					
31日作製)					

申請人

縮尺 1/250



道路



1-12
1-13

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年6月20日

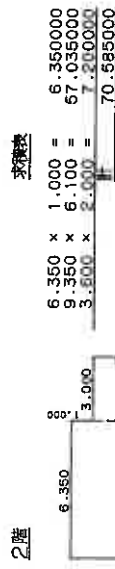
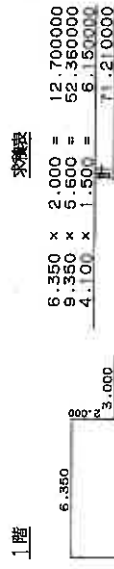
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和6年7月22日 福岡法務局

登記号

(8枚目)

0183469

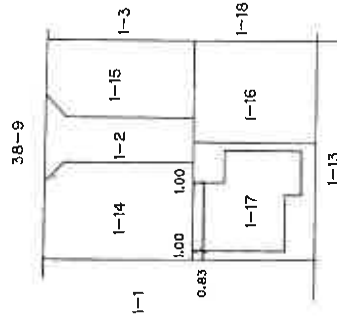
各階平面図



建物図面

家屋番号 1-17

建物の所在 川口市戸塚東四丁目1番地17



作製者

土地調査士
家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

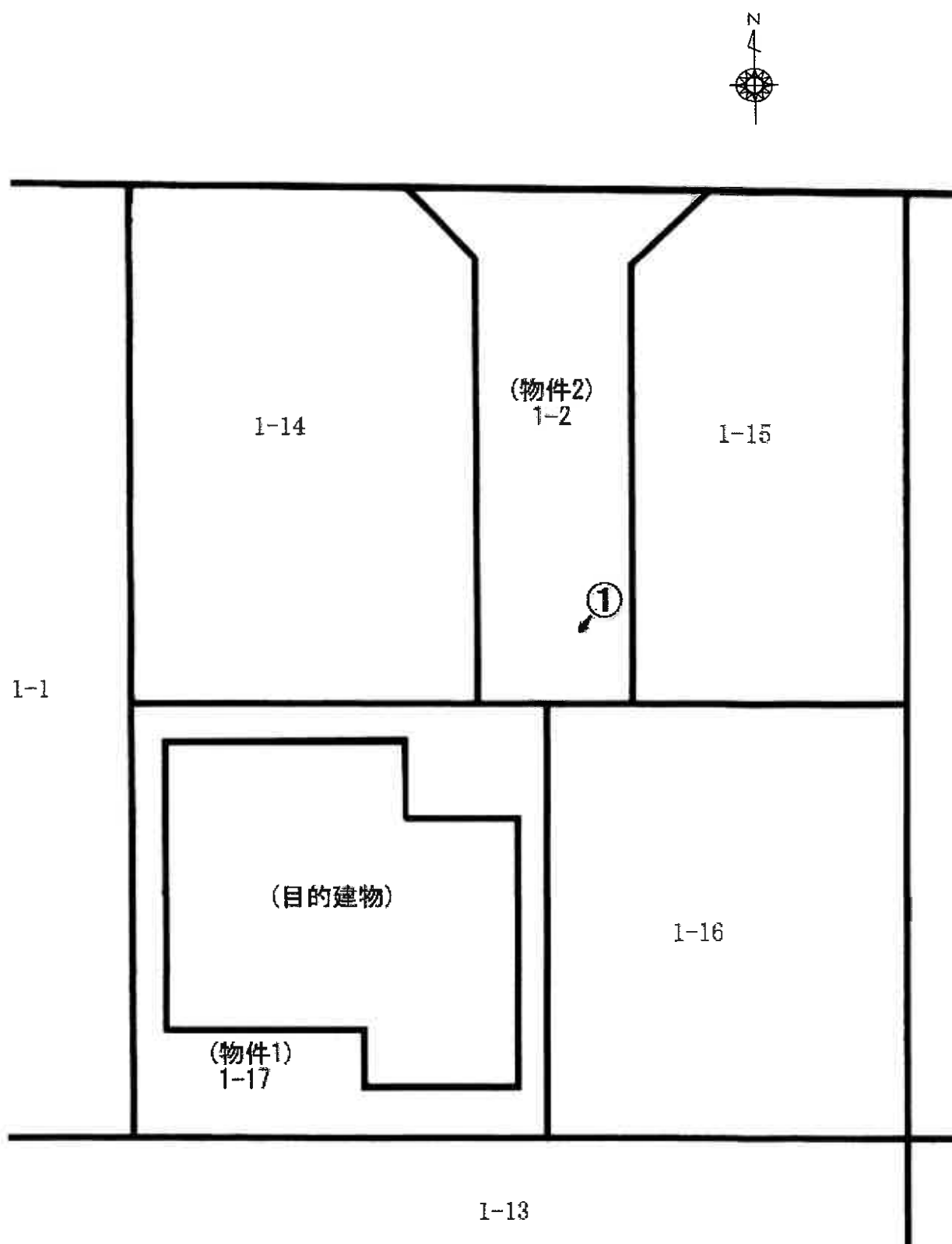
(東京土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M61556

A3判をA4判に縮小

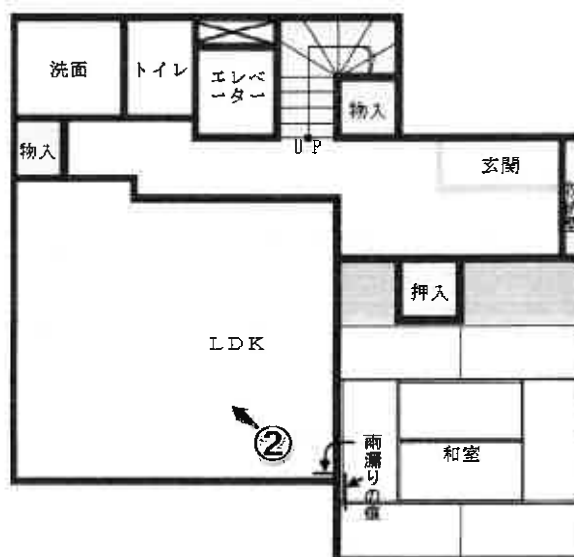
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

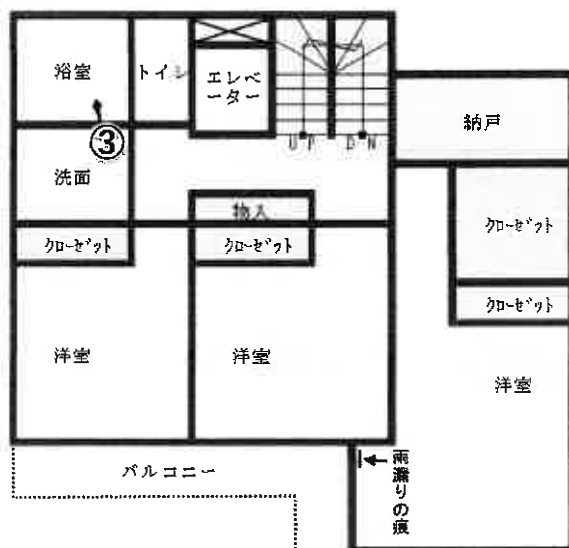


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

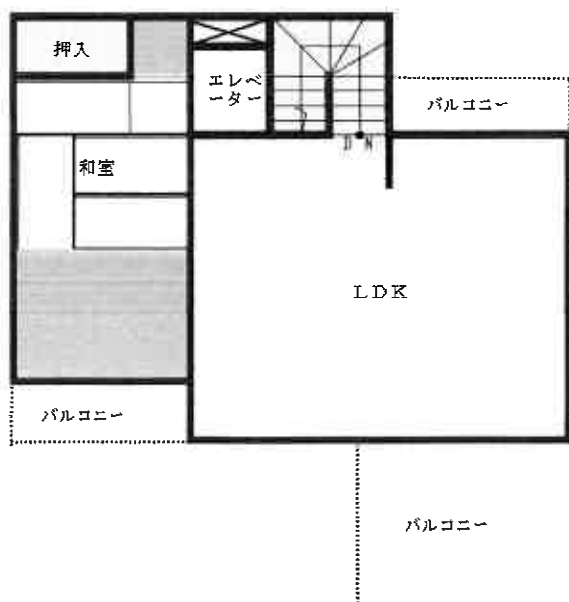
1 階



2 階



3 階





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 2 3 6 号

令和 7 年 8 月 4 日 現地調査

令和 7 年 8 月 2 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 川口市戸塚東四丁目
地 番 1番17
地 目 宅地
地 積 125.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市戸塚東四丁目
地 番 1番2
地 目 宅地
地 積 58.67平方メートル

共有者 A 持分77500分の22362

3 所 在 川口市戸塚東四丁目 1番地17
家屋 番号 1番17
種 類 居宅事務所
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 70.58平方メートル
3階 57.38平方メートル

所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3 2,3 8 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 6,8 7 0,0 0 0円
物 件 2 （ 土 地 ）	金 1 3 0,0 0 0円
物 件 3 （ 建 物 ）	金 2 5,3 8 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 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 在 番 目 積 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	※現況種類は居宅である。
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件3建物の敷地として利用されている。		
2	○公衆用道路 ※物件2は、宅地である物件1が接面する北側私道（の共有持分）であり、建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）に該当する。		
3	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等〔物件1（宅地）・物件2（道路）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市のほぼ北部にある戸塚東4丁目地内に存し最寄りのJR武蔵野線・埼玉高速鉄道線「東川口」駅から東方へ約950m（直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる住宅地域で、北方至近にはJR武蔵野線の軌道敷があり、電車の通過時には走行音や震動が感ぜられることがある。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	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・景観形成条例～景観計画区域
画 地 条 件 ※物件1	地 積	125.52㎡
	形 状	ほぼ正方形
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	北 側：幅員約4mの舗装私道より0.4m程度高く接面する。 ※上記私道は、建築基準法第42条第1項第5号該当（位置指定道路）であり、目的物件前面にて行き止まりとなる。	
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：あり 下水道：あり ※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)物件2は、上記北側私道に該当する土地である。 (b)物件1と西側隣接地とを画するコンクリートブロック塀の一部（物件1の南西部）に亀裂が認められる。 (c)目的物件の西側隣接地は倉庫であり、さらにその西隣りには東京電力の高圧送電線があるが、目的物件はその線下にはないものと認められる。	

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）： 平成13年6月11日新築
		経 過 年 数： 約24年
		経済的残存耐用年数： 約16年
仕 様	構 造	鉄骨造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、合板、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 71.21㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 70.58㎡（ " ） 3階 57.38㎡（ " ） 延べ 199.17㎡（公簿数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等		居宅
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況		普通
建 物 の 利 用 状 況		◇建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項		(a) 1階和室の南西部及び2階東側洋室の南西部において、3 年程前に雨漏りがあり、そのしみ跡が現在も残っている。 (b) 家庭用のエレベーターが設置されており、現況調査時にも 稼動することは確認されたが、点検は行っていないとのこ とから、今後の稼動については確定的ではないものと認め られる。 (c) 室内で犬が1匹飼育されているが、かつては5匹おり、そ のため3階の階段脇の内壁が損傷している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～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	215,000	0.91	125.52	1.0	24,560,000

※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－69

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 227,000\text{円/㎡} \times 103/100 & \times 100/104.5 & \times 100/104 & = & 215,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ： 公示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～なし

減価要因～道路が行き止まりとなる点、間口狭小

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×エ
2	215,000	0.05	58.67	22362/77500	180,000

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	300,000	199.17	0.36	21,510,000

ウ 物件3現価率：経過年数24年、経済的残存耐用年数16年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 16}{24 + 16} \times \text{(観察減価)} \times (1 - 0.10) = 0.36$$

(経過年数) (経済的残存耐用年数)

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	24,560,000	0.6	法定地上権	14,740,000

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	(24,560,000－14,740,000)			1.0	0.7	6,870,000
3	(21,510,000＋14,740,000)		1.0	1.0	0.7	25,380,000
2	180,000			1.0	0.7	130,000
一 括 価 格 (合 計)						32,380,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：該当はない。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（川口－69）

所	在	川口市戸塚東4丁目8番9「戸塚東4－8－17」
価 位	格 置	227,000円／㎡ J R 武蔵野線・埼玉高速鉄道線「東川口」駅約 1.4km（道路距離）
価 地 格 時 点	積 積	令和7年1月1日 156㎡
地 積	積	156㎡
供 給 処 理 施 設	水 道 、 ガ ス 、 下 水	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南 東 6m市道	南東 6m市道
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率 200%）	第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ閑静な新興住宅地域	一般住宅等が建ち並ぶ閑静な新興住宅地域

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

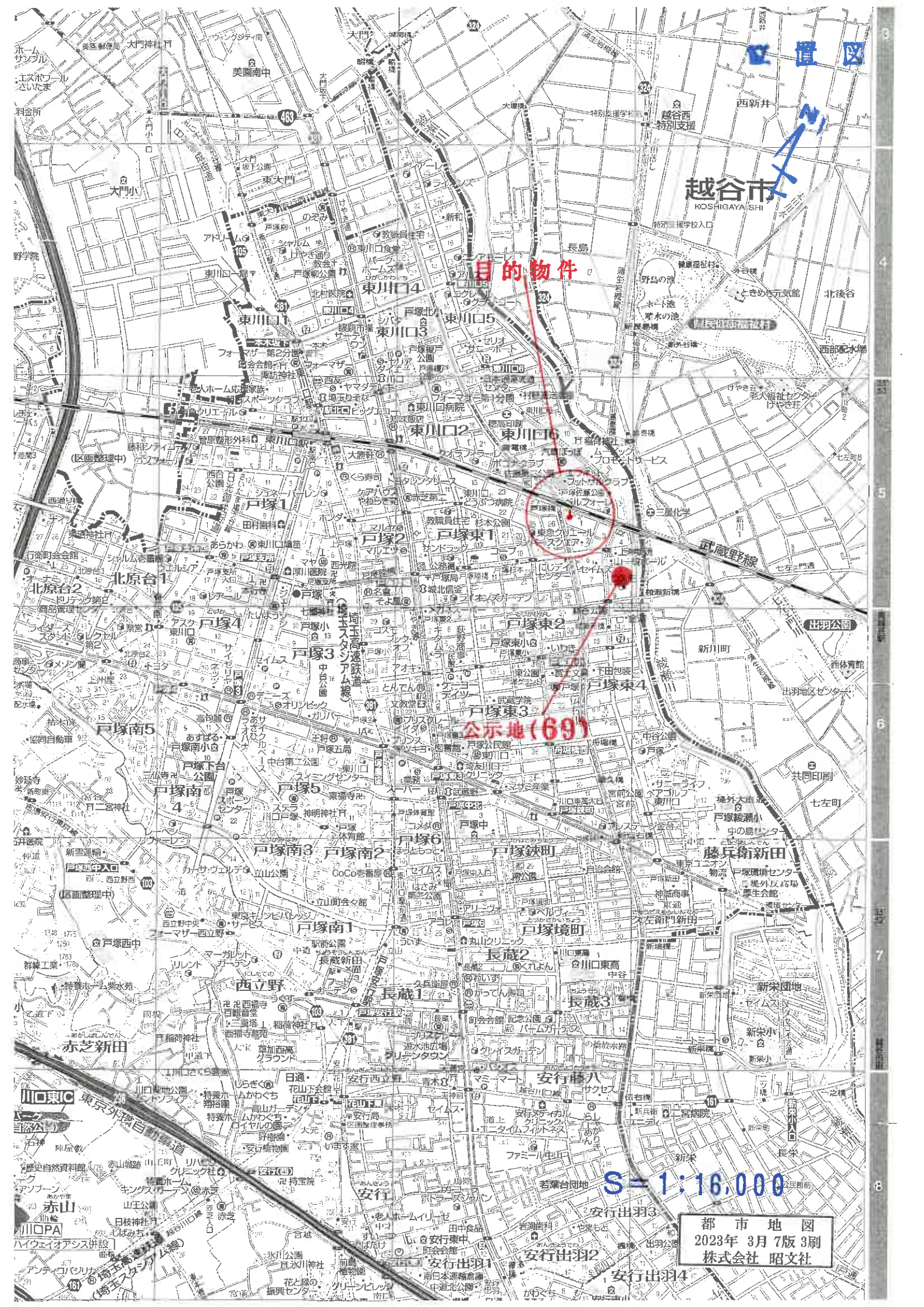
越谷市
KOSHIGAYA-SHI

目的物件

公示地(69)

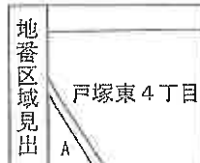
S=1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社





(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 戸塚東1丁目

請求部	所 在	川口市戸塚東四丁目					地 番	1番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年10月15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。

(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和6年7月22日

福岡法律局

地図整理番号: M61554

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成14年4月10日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和6年7月22日 福岡法務局 登記官

0605343

地番
1-2 A, 1-4 B, 1-15 C
1-16 D, 1-17 E

地積測量図

川口市戸塚東4丁目

土地の所在



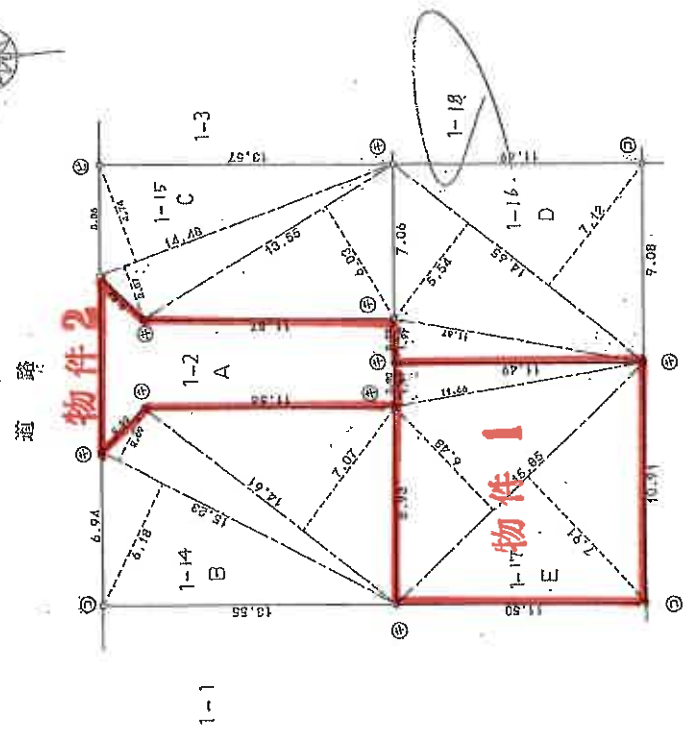
1-14 B		
地番 NO.	底辺	高さ 倍面積
1	15.23	6.18 94.12140
2	15.23	2.69 40.96870
3	14.61	7.07 103.29270
		238.38280
		119.191400
		119.19 m ²

1-15 C		
地番 NO.	底辺	高さ 倍面積
1	14.48	4.74 68.63520
2	14.48	2.57 37.21360
3	13.55	6.03 81.70650
		187.55530
		93.777650
		93.77 m ²

1-16 D		
地番 NO.	底辺	高さ 倍面積
1	11.67	1.97 22.98990
2	14.65	5.54 81.16100
3	14.65	7.12 104.30800
		208.45890
		104.225450
		104.22 m ²

1-17 E		
地番 NO.	底辺	高さ 倍面積
1	11.66	1.97 22.97020
2	15.85	6.48 102.70800
3	15.85	7.91 125.37350
		251.05170
		125.525850
		125.52 m ²

1-2 A		
地番 地積	合計面積	残地
501.40	442.724350	58.675650
	地積	58.67 m ²



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	杭	②	プラスチック杭
③	コンクリート杭	④	金属杭	
⑤	金属杭	⑥	金属杭	
例				
作製者	土地家屋調査士			
	31日作製			

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成13年6月20日

令和6年7月22日

福岡法務局

登記官

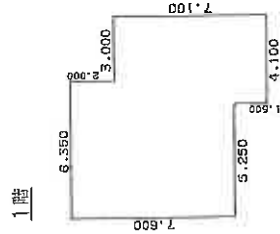
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)

0183463

各階平面図

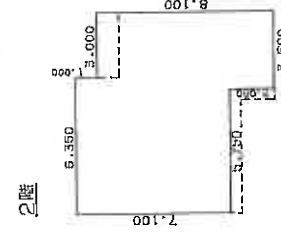
1階
求積表
 $6.350 \times 2.000 = 12.700000$
 $9.350 \times 5.600 = 52.360000$
 $4.100 \times 1.500 = 6.150000$
計 71.210000

床面積 71.21㎡



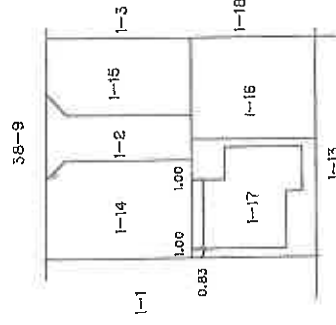
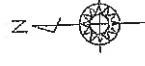
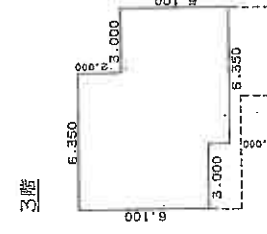
2階
求積表
 $6.350 \times 1.000 = 6.350000$
 $9.350 \times 5.100 = 47.695000$
 $3.600 \times 2.000 = 7.200000$
計 70.585000

床面積 70.59㎡



3階
求積表
 $3.000 \times 5.100 = 15.300000$
 $5.350 \times 7.100 = 37.985000$
 $3.000 \times 5.100 = 15.300000$
計 68.585000

床面積 68.59㎡



家屋番号 1-17

建物の所在 川口市戸塚東四丁目1番地17

建物平面図 面 H13.6.20

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)