

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 本 間 芙美子

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 令和 8年 1月14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 8年 1月28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 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）
1～3	11,310,000 9,048,000	一括	2,262,000	37,660	13,307
1	2,110,000				
2	2,210,000				
3	6,990,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前上町 32番地19、32番地18 |
| | 家屋 番号 | 32番19の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.02平方メートル
2階 34.78平方メートル |



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 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】

A が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前上町 32番地19、32番地18 |
| | 家屋 番号 | 32番19の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.02平方メートル
2階 34.78平方メートル |



令和7年(ケ)第130号

令和7年6月25日受理

令和7年8月1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 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前上町 32番地19、32番地18 |
| | 家屋 番号 | 32番19の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.02平方メートル
2階 34.78平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県川口市前上町32番19号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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33-22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 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 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3関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人（□（占有者））の陳述／□提示文書（□）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 ころ	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 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	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金 円（毎月 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）	
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)

(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
■ 申立人債権者会社 担当者	1 競売申立て時に裁判所に提出した「不動産競売事件の進行に関する照会書」に「空家・空家の可能性あり」にチェックを入れています が、これは現在の債務者兼所有者会社から聞いた情報です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4の1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。1階DKや廊下にはたわみが見られた。

2 解錠により立入り調査を実施した。

郵便受けには登記上令和6年8月9日に所有権移転するまでの所有者とされていたA宛ての郵便物（電力会社、水道料金、ガス会社、川口市役所、令和7年7月20日投票日の参議院議員選挙のお知らせ等）が存在し、建物に電力の供給も続いているように見られた。建物内には衣類等が詰められたビニール袋がDKや各階和室に見られたが、一通りの家具家電が存在していた。またDKには登記上Aから贈与により所有権移転を受けたとされるB（Aと同姓）の名刺も存在した。壁に貼られていたカレンダーは2023年12月と2024年1月のものであり1月中旬までは予定等が記載されていた。

債務者兼所有者に対して書面で照会書を郵送したが、回答はない。

以上の状況から目的物件の占有関係については、2、3枚目のとおり報告する。

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

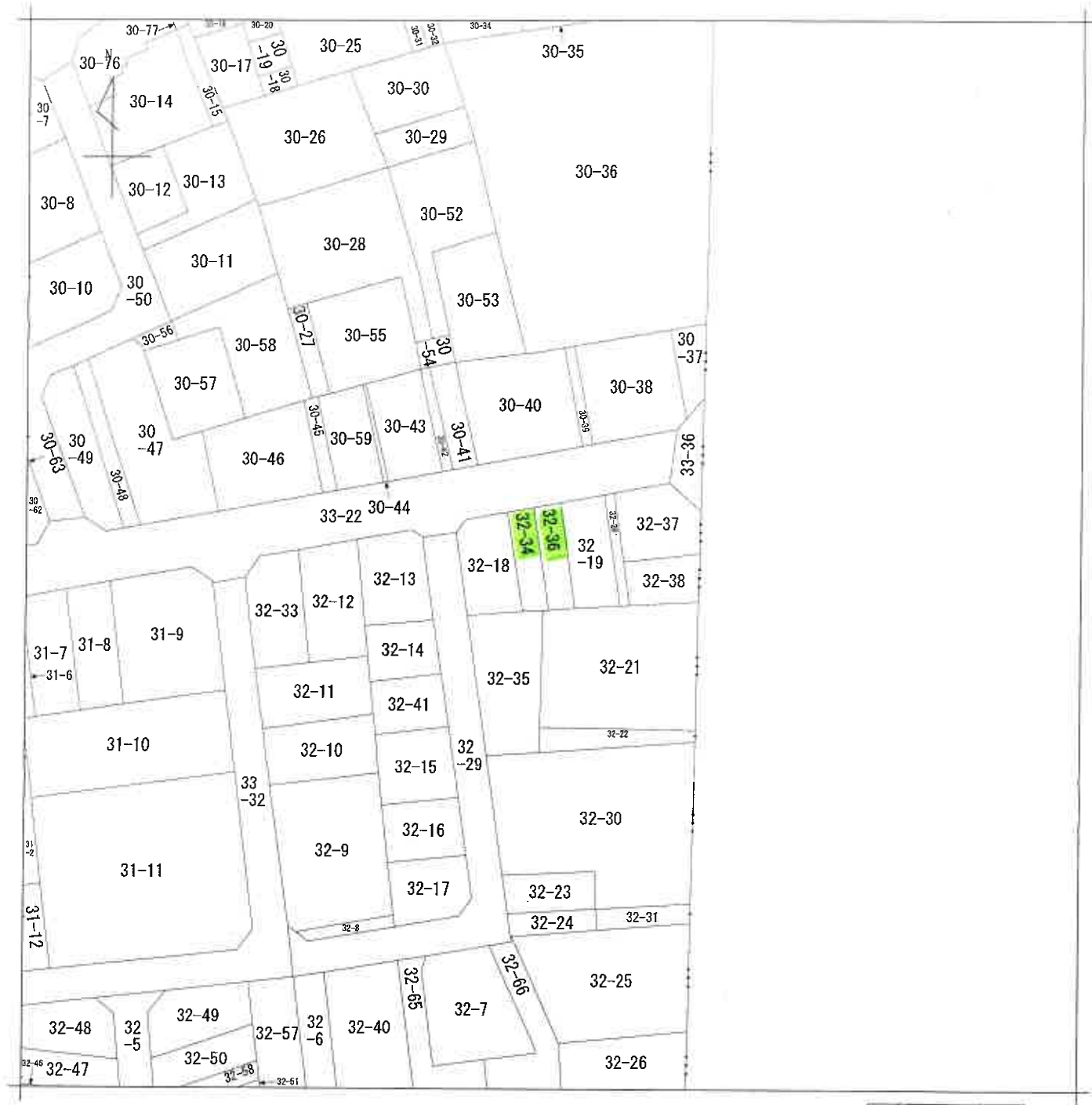
(4の2枚目)

(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25日(水) 16:25-16:35	執務室	川口市に間取図交付依頼書を、債務者兼所有者に占有状況照会書を各郵送
令和7年6月26日(木) 13:25-13:30	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6月26日(木) 16:50-17:00		申立人会社担当者を電話聴取
令和7年7月2日(水) 13:45-13:50	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年7月2日(水) 17:30-17:35	執務室	電力会社に照会書郵送
令和7年7月11日(金) 13:05-14:10	物件所在地	立会人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1日(金) 11:00-11:05	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
(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7年7月11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。

地番区域見出	前上町
--------	-----

請 求 部 分	所 在 川口市前上町				地 番 32番36			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成1年3月4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。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月9日

さいたま地方務局川口出張所

地図整理番号：M20385

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成5年11月29日

0663698



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 さいたま地方裁判所川口出張所

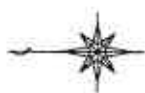
登記官

(7枚目)

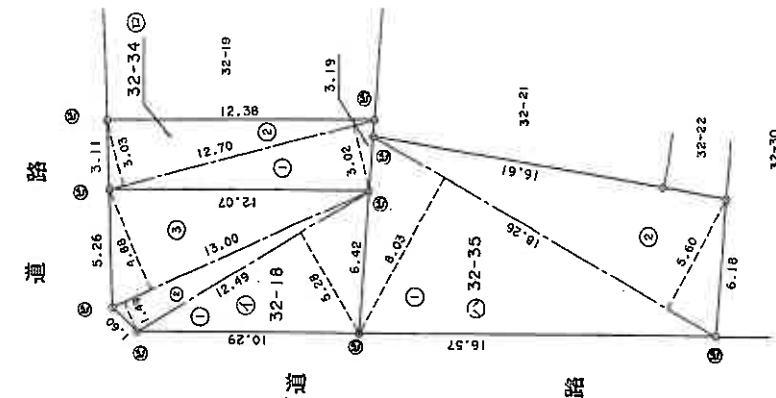
地積測量図

地番 32-18、-34、-35

土地の所在 川口市前上町



全図紙



地番	32-18	高さ	倍面積
1	12.49	5.28	65.9472
2	13.00	1.49	19.3700
3	13.00	4.88	63.4400
合計			148.7572
1/2			74.3786
地積			74.37m ²

地番	32-34	高さ	倍面積
1	12.70	3.02	38.3540
2	12.70	3.03	38.4810
合計			76.8350
1/2			38.4175
地積			38.41m ²

地番	32-35	高さ	倍面積
1	18.26	8.03	146.6278
2	18.26	5.60	102.2560
合計			248.8838
1/2			124.4419
地積			124.44m ²

川口市
土地家屋調査士

作製者

(平成5年11月17日作製)

申請人

持分 12475 持分 3910 持分 7541
23926 23926 23926

縮尺

1/250

(日調連9)

(長原集)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年11月29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 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

(8 枚目)

0663699



地番 32-19、-36

土地の所在 川口市前上町

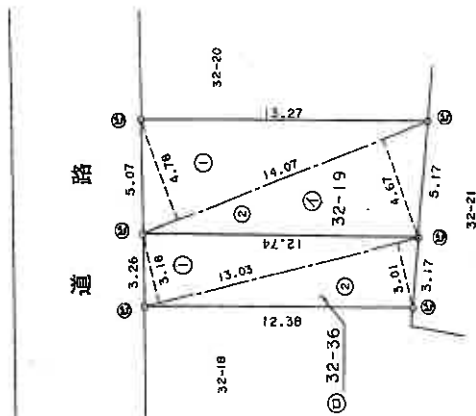
地積測量図



金 属 標 ⑤

32-19 ④			
地番	底辺	高さ	倍面積
1	14.07	4.78	67.2546
2	14.07	4.67	65.7069
合計			132.9615
1/2			66.48075
地積			66.48㎡

32-36 ⑤			
地番	底辺	高さ	倍面積
1	13.03	3.18	41.4354
2	13.03	3.01	39.2203
合計			80.6557
1/2			40.32785
地積			40.32㎡



(長源納)

縮尺 1/250

持分 8070 21362

持分 13292 21362

申請人

(平成5年11月17日作製)

川口市 土地家屋調査士

作製者

(日調起9)

地図整理番号：M20386

A3判をA4判に縮小

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 さいたま地方延務局川口出張所

登記官

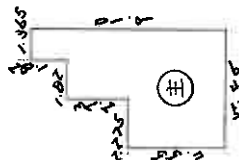
(9 枚目)

(縮尺)

(縮尺)

0279948 各階平面図 各階平面図 54.6.19 建物平面図 家屋番号 32-10-1 32-10-1 建物所在地 川口市青木町5丁目2番地18 (川口市青木町5丁目2番地18)

1 階



床面積計算表

1.02 x 1.465 = 1.4943
1.20 x 1.465 = 1.758
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389

36.02 m²

2 階



床面積計算表

1.02 x 1.465 = 1.4943
1.20 x 1.465 = 1.758
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389
1.46 x 1.465 = 2.1389

36.02 m²



作製者

川口市 補
土地調査士
家屋調査士

6月9日作製

縮尺

1/100

申請人

縮尺

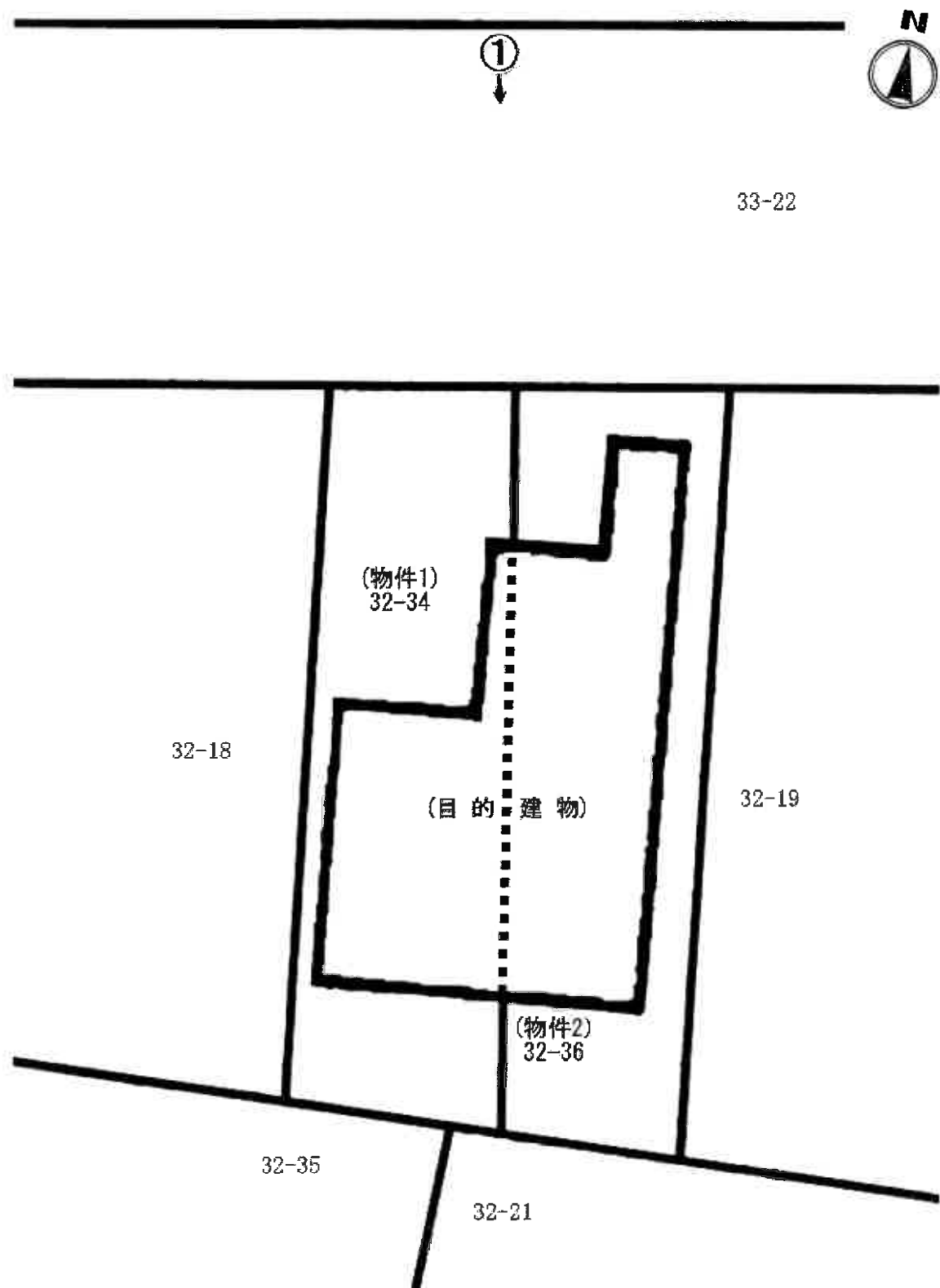
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

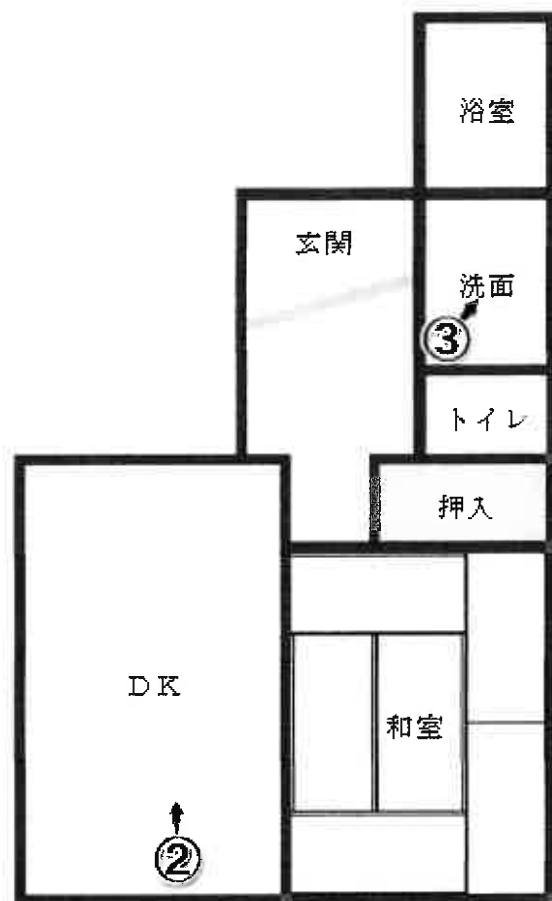


(10枚目)

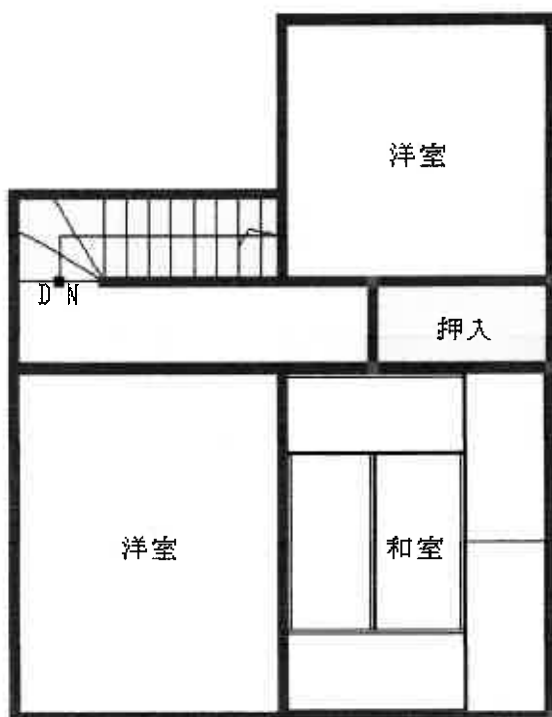
建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階



(1 1 枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 1 3 0 号

令和 7 年 7 月 1 1 日 現地調査

令和 7 年 8 月 2 1 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 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前上町 |
| | 地 番 | 32番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前上町 32番地19、32番地18 |
| | 家屋 番号 | 32番19の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.02平方メートル
2階 34.78平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 1 1,3 1 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,1 1 0,0 0 0円
物件 2 (土地)	金 2,2 1 0,0 0 0円
物件 3 (建物)	金 6,9 9 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 及び物件 2 の土地の内訳価格は、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 5 8 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	
3	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	○底地（法定地上権価格控除後） ※一体で、物件3建物の敷地として利用されている。		
3	○法定地上権付建物 ※物件1及び2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及び物件2（何れも宅地）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市のほぼ西部にある前上町地内に存し、最寄りのJR京浜東北線「蕨」駅から東方へ約 2.4km(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、小中規模の戸建住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる県道（通称：中央道路）背後の住宅地域である。	
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	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及び2	地 積	78.73㎡ [(物件1)38.41㎡+(物件2)40.32㎡]
	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	北 側：幅員約 6m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況	物件1と物件2は、一体となって（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 ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。 ※川口市上下水道局の下水道台帳によれば、下水道管の取り出し位置が目的物件の北東部と北西部の二カ所に記されており、且つ北西部における取り出しは西側隣接地と共有の分岐管によるものとされているが、詳細は不明である。	
特 記 事 項	※特になし	

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54年3月2日新築
		経 過 年 数： 約46年
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹き付けタイル、その他
	内 壁	クロス貼り、塗り壁、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 36.02㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 34.78㎡（ " ） 延べ 70.80㎡（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 態		普通
建 物 の 利 用 状 況		◇前々所有者A（平成22年5月31日から令和6年8月9日まで所有）が、動産類を残置したまま居宅として利用しているものと見られるが、利用の実態はやや判然としない。
特 記 事 項		(a)上記Aによる占有権原は不明である。 (b)1階の床面には撓みが見られる等、全体的に老朽化している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	218,000	1.00	38.41	0.90	7,540,000
2	218,000	1.00	40.32	0.90	7,910,000

※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－73

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(標準画地価格)} \\ 204,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/95 & = & 218,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、対象地域に比し接面街路幅員で優るが、環境及び駅への接近性（道路距離）で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～特になし
減価要因～特になし

ウ 地 積 ： 登記上の数量を採用した。

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	70.80	0.05	710,000

ウ 物件3 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%と査定した。

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	7,540,000	0.6	法 定 地 上 権	4,520,000
2	7,910,000	0.6	法 定 地 上 権	4,750,000
合 計 額				9,270,000

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	(7,540,000－	4,520,000)		1.0	0.7	2,110,000
2	(7,910,000－	4,750,000)		1.0	0.7	2,210,000
3	(710,000＋	9,270,000)	1.0	1.0	0.7	6,990,000
一 括 価 格 (合 計)						11,310,000

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

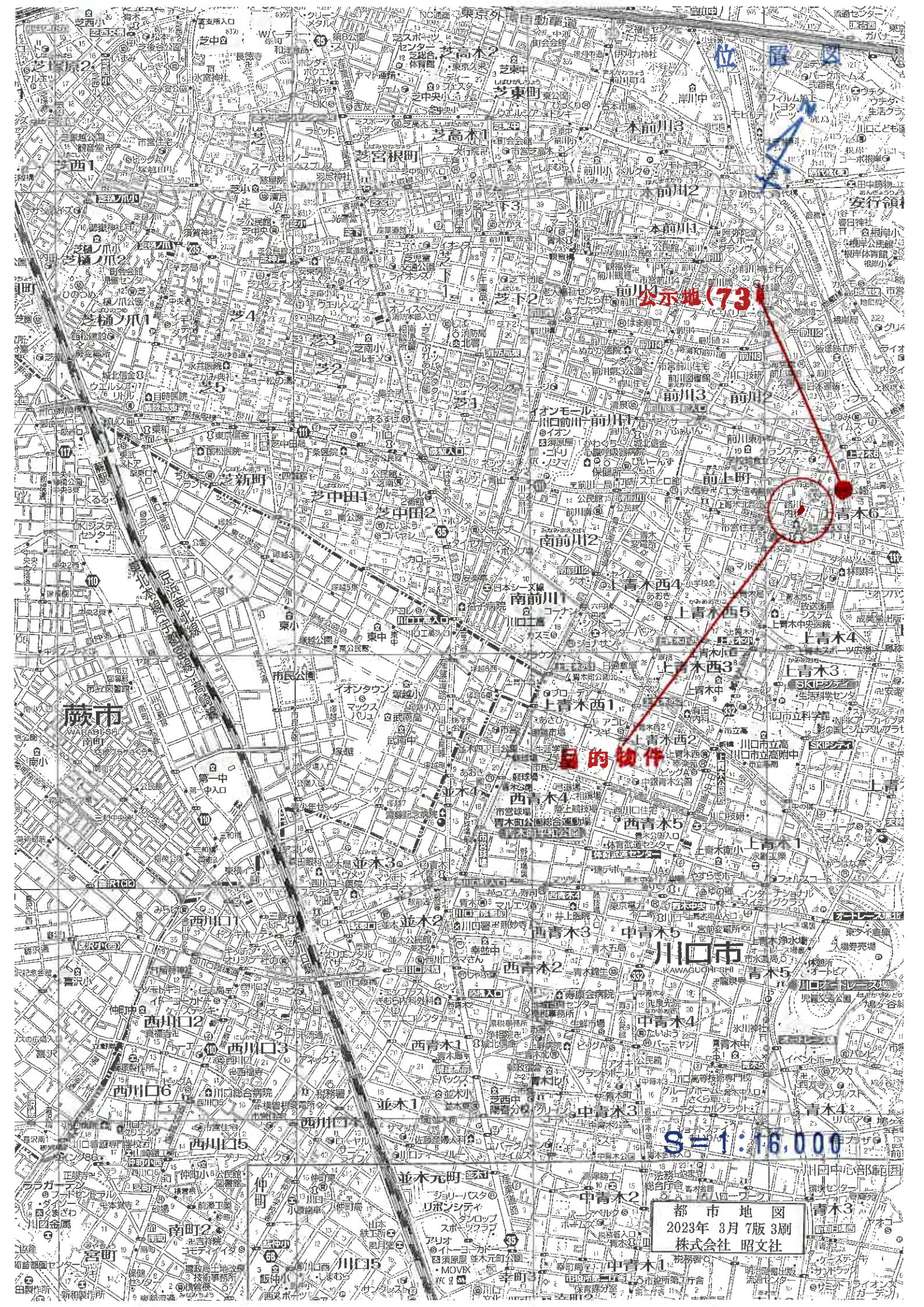
地価公示価格（川口－73）

所	在	川口市上青木6丁目9番10「上青木6－9－14」
価	格	204,000円／㎡
位	置	J R 京浜東北線「蕨」駅約 3km（道路距離）
価	時	令和7年1月1日
地	積	224㎡
供給処理施設	等	水道、ガス、下水
接面街路	等	北東側 8m市道
用途指定	等	第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地域の概要		一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図
2. 近隣地図
3. 公図写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写

以上



位置図

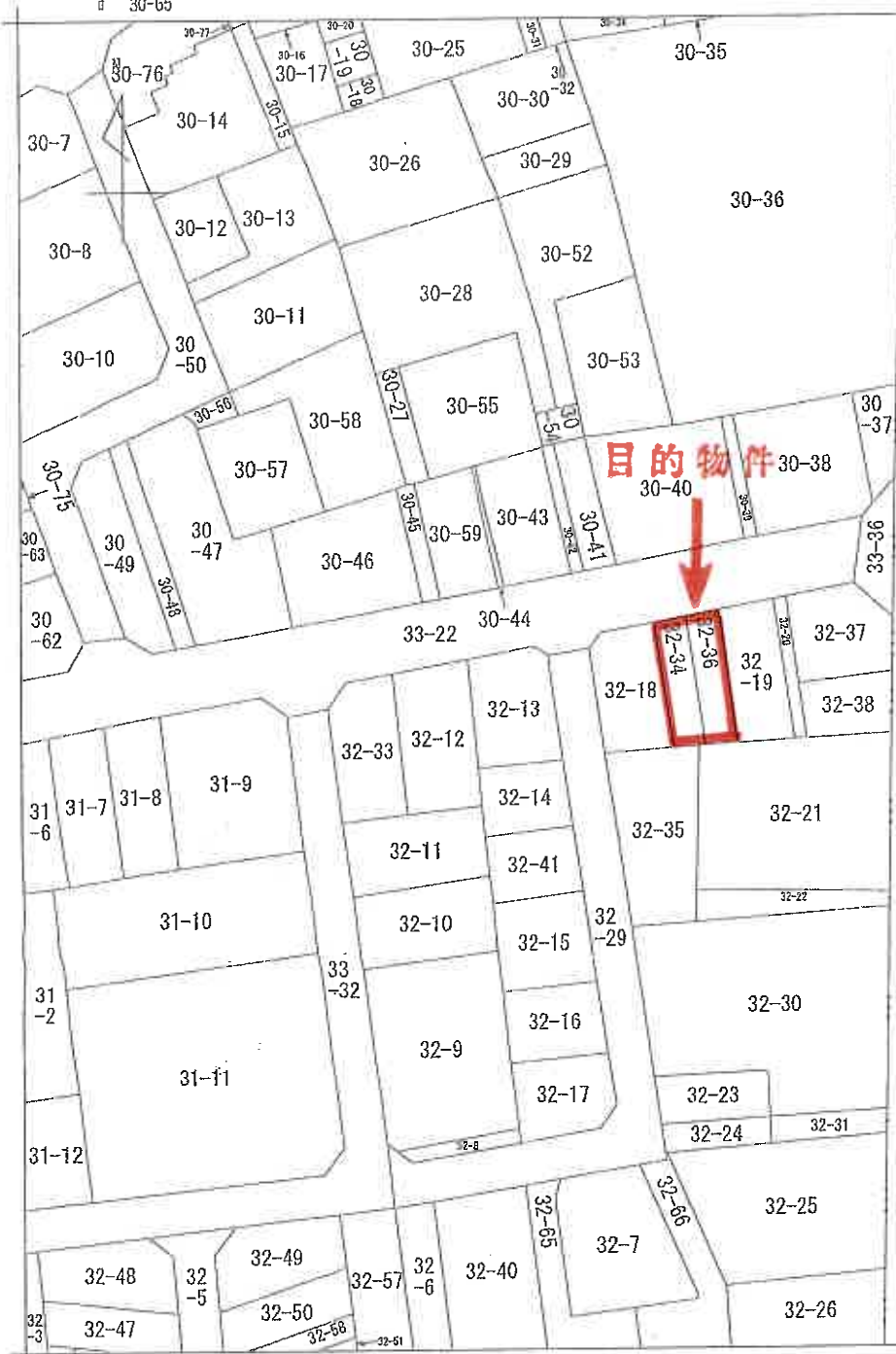
公示地(73)

目的物件

S=1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社

32-46
30-65



目的物件 30-38



32-34

(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
前上町

請 求 部 分	所 在 川口市前上町				地 番	32番34		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成1年3月4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
さいたま地方務局川口出張所
登記官

地図整理番号：M20383
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成5年11月29日

0663698



地積測量図

地番 32-18、-34、

土地の所在 川口市前上町

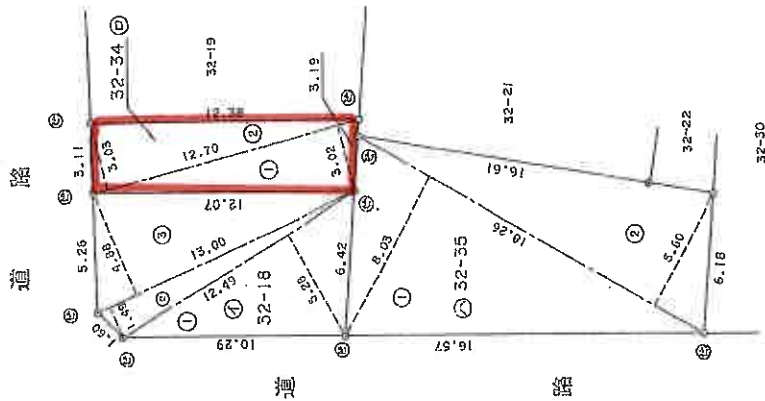
金 属 釘

物件 I

地番	32-18				
持号	底辺	高さ	倍面積		
1	12.49	5.28	65.9472		
2	13.00	1.49	19.3700		
3	13.00	4.68	63.4400		
合計			148.7572		
1/2			74.3786		
地積			74.37m ²		

地番	32-34	④			
寸号	底辺	高さ	倍面積		
1	12.70	3.02	38.3540		
2	12.70	3.03	38.4810		
合計			76.8350		
1/2			38.4175		
地積			38.41m ²		

地番	32-35	④	底辺	高さ	倍面積
1	18.26	8.03	146.6278		
2	18.26	5.50	102.2560		
合計			248.8838		
1/2			124.4419		
地積			124.44m ²		



(日測地量)

作製者

土地家屋

申請人

縮尺

1/250

(平成5年11月17日作製)

登記年月日：平成5年11月29日

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

登記簿

0663699



地積測量図

地番 32-19、-36

土地の所在 川口市前上町

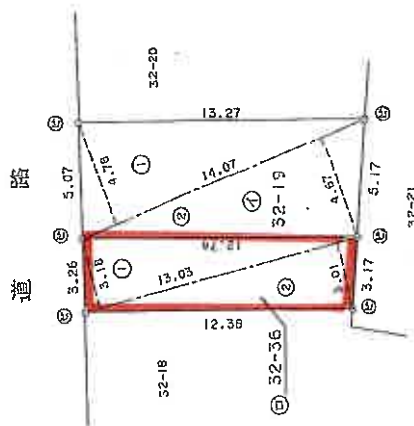


全長 5.07

物件 2

地番	32-19	①	高さ	倍面積
1	14.07	4.78		67.2546
2	14.07	4.67		65.7069
合計				132.9615
1/2				66.48075
地積				66.48m ²

地番	32-36	②	高さ	倍面積
1	13.03	3.18		41.4354
2	13.03	3.01		39.2203
合計				80.6557
1/2				40.32785
地積				40.32m ²



(日測量)

(縮尺)

作製者

土地家屋調査士

(平成5年11月17日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和54年6月19日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月9日 さいたま地方建築局川口出張所

登記簿

0279948

各階平面図

家屋番号

32-19-1

建物各階平面図

建物の所在

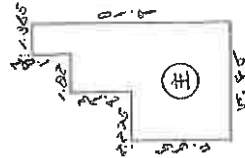
埼玉県川口市上町32番地18・32番地19
(土地所有権登記簿第1巻第225頁第1号)

1階

床面積計算表

1. 廊下 1.455 = 2.455
2. 玄関 3.185 = 3.685
3. 居室 5.455 = 24.850
4. 浴室 1.455 = 36.855

36.02㎡

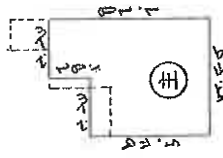


2階

床面積計算表

1. 廊下 1.455 = 4.155
2. 玄関 3.185 = 22.115
3. 居室 5.455 = 34.205

34.205㎡



道路

道路



(全図紙)

申請人

縮尺 1/500

年6月9日(作製)

縮尺 1/500

作製者 土地調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M20387

A3をA4に縮小コピー