

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 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 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）
1～5	7,040,000 5,632,000	一括	1,408,000	24,354	7,409
1	3,000				
2	30,000				
3	2,440,000				
4	7,000				
5	4,560,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字安行原字根谷
地 番 802番4
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分20分の1

2 所 在 川口市大字安行原字根谷
地 番 802番9
地 目 公衆用道路
地 積 120平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 川口市大字安行原字根谷
地 番 802番10
地 目 宅地
地 積 79.35平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市大字安行原字根谷
地 番 803番1
地 目 公衆用道路
地 積 35平方メートル

共有者 A 持分20分の1



物 件 目 録

5 所 在 川口市大字安行原字根谷 802番地10

家屋 番号 802番10

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 32.29平方メートル

(現況)

種 類 居宅 倉庫

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 川口市大字安行原字根谷
地 番 802番4
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分20分の1

2 所 在 川口市大字安行原字根谷
地 番 802番9
地 目 公衆用道路
地 積 120平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 川口市大字安行原字根谷
地 番 802番10
地 目 宅地
地 積 79.35平方メートル

所有者 A

4 所 在 川口市大字安行原字根谷
地 番 803番1
地 目 公衆用道路
地 積 35平方メートル

共有者 A 持分20分の1



物 件 目 録

5 所 在 川口市大字安行原字根谷 802番地10

家屋 番号 802番10

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 32.29平方メートル

(現況)

種 類 居宅 倉庫

所有者 A



令和7年(ケ)第71号

令和7年6月3日受理

令和7年7月10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 川口市大字安行原字根谷
 地 番 802番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 12平方メートル
 共有者 A 持分20分の1

2 所 在 川口市大字安行原字根谷
 地 番 802番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 120平方メートル
 共有者 A 持分20分の1

3 所 在 川口市大字安行原字根谷
 地 番 802番10
 地 目 宅地
 地 積 79.35平方メートル
 所有者 A

4 所 在 川口市大字安行原字根谷
 地 番 803番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 35平方メートル
 共有者 A 持分20分の1



物 件 目 録

5 所 在 川口市大字安行原字根谷 802番地10

家屋 番号 802番10

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 32.29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1～4
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☒ 公衆用道路(物件1, 2, 4) ☐ 雑種地(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A ☐ その他の者() 上記の者が物件3の土地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	その他の事項記載のとおり
建物	物件5
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: 居宅 倉庫 ☐ 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A ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅・倉庫(空き家) として占有している。 ☐ 「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 { 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)

その他の事項

■物件1, 2, 3, 4関係

- 1 本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。
- 2 物件1, 2, 4は川口市によって位置指定道路に指定されている。また物件4は公道に接道している。
- 3 物件3の西側に下屋(工作物)が存在する(写真⑱)。

■物件5関係

- 1 物件5は全体的に経年による老朽化・傷み・汚れがあるものの、時期や内容は不明であるが所有者によってリフォームされた痕跡がある(壁クロスや外壁、バルコニーの手すりなど、写真⑩⑪)。また、雨漏り等の大きな不具合は確認できなかった。
- 2 1階和室にはウッドカーペットが敷かれていたため、畳の傷み具合などは確認できなかった。また、同和室の壁に落書きが見られた(写真⑤)。
- 3 2階洋室北西の窓枠付近の壁に傷みが存在する(写真⑫)。
- 4 2階和室のふすまに大きな傷みが存在する(写真⑭)。
- 5 1階物置や各室に残置物が存在する(写真④⑨⑩⑪⑬⑮)。

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

(3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郵便受けに存在した A 宛ての郵便物等から 2 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

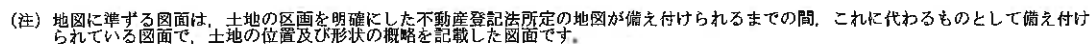
(4 枚目)

(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6月13日(金) 10:50-11:00	物件所在地	物件確認・外観調査・写真撮影
令和7年7月4日(金) 10:00-10:40	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)
(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4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

(5枚目)



大字安行原

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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年2月26日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：昭和51年7月19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。

(といたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年2月26日

東京法務局中野出張所

제품 소개

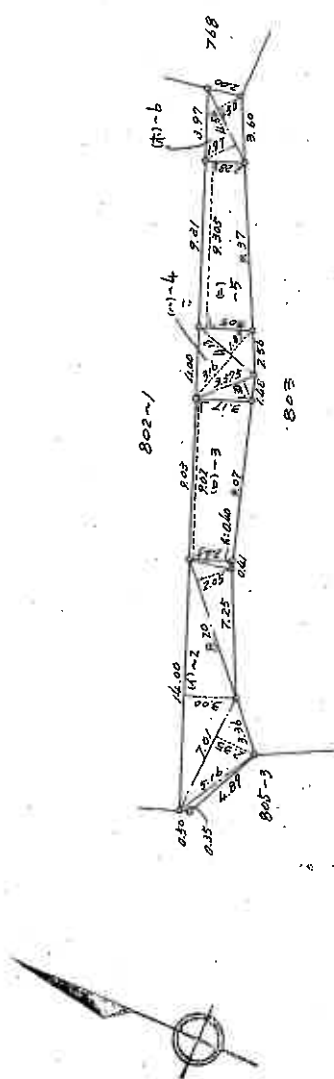
(7 枚目)

請求番号: 12-2

0515464

802-2-3-4-5-6

川崎市安行原支根谷

[illegible]

A3判をA4判に縮小

縮尺 1:300m

（集）民領士植靈隱家坊士王詩

53.5.12

0515465

地積測量図

番 002-1, -7, -8
002-9, -10, -11

土地の所在 川口市大宮中野原寄根谷

計算書

002-7 ② 15.233' x 1.721 x 1/2 = 13.1079965
18.280 x (6.857 + 5.2323) x 1/2 = 110.493460
11.799 x 9.483 x 1/2 = 20.5479583
計 144.149415

002-8 ③ 6.000 x 6.000 = 36.000000
1.000 x 1.000 x 1/2 = 0.500000
計 36.500000

002-9 ④ (14.277 + 14.300) x 4.000 x 1/2 = 57.154000
2.000 x 2.000 x 1/2 = 2.000000
16.262 x (0.877 + 0.910) x 1/2 = 9.923097
15.924 x 2.871 x 1/2 = 22.858902
計 120.935999

002-10 ⑤ 11.489 x 5.694 x 1/2 = 32.709183
11.921 x (2.726 + 5.100) x 1/2 = 46.6409125
計 79.3500955

002-11 ⑥ 8.563 x 1.087 x 1/2 = 4.6539905
10.953 x 4.705 x 1/2 = 25.7669325
13.052 x (2.341 + 6.291) x 1/2 = 56.302432
計 86.753455

002-1 ① 924.25m² - (144.14m² + 36.50m² + 120.93m² + 79.35m² + 86.75m²) = 456.58m²

凡	石	コンクリート杭	金属杭	金属	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

製作者

土地家屋調査士

昭和53年4月2日作製

(埼玉県土地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方広務局川口出張所管轄)
令和7年2月26日 東京法務局中野出張所

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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和7年2月26日

東京法務局中野出張所

改訂品目表

吹塑袋: 12-4

(9 枚目)

0515469

番地

所在地

803-1-2. -3. -4. -5.

1. 市上安行碑之根各



803-1-2. -3. -4. -5.

1. 市上安行碑之根各

地積測量圖

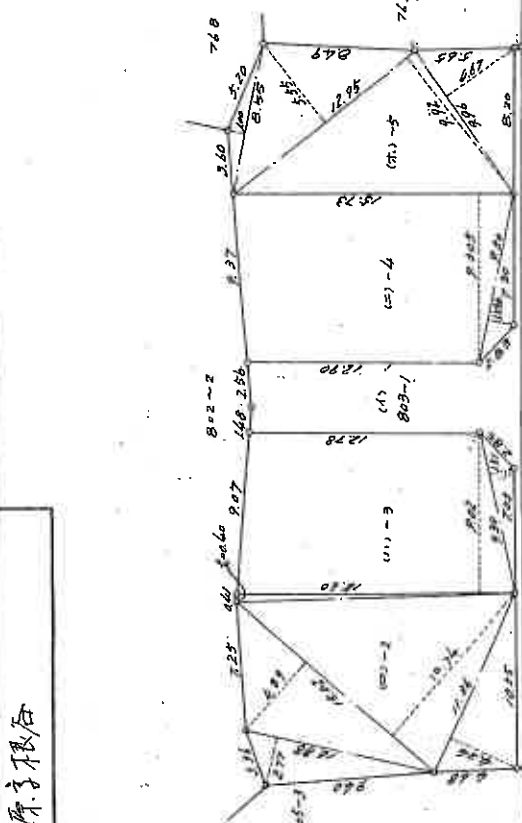
四

積測

地

803-1-2.-3.-4.-5.

1. 市上安行碑之根各



道

A3判をA4判に縮小

(四)	15.60 * 0.40 10.88 * 2.77 15.02 * 4.89 15.02 * 10.74 11.36 * 4.24	== == == == ==	6.2400 30.1376 73.4478 161.3148 48.1664	== == == == ==	319.3066 159.6533 159.65 ^{mm}	(五)	8.55 * 1.00 12.95 * (5.55 + 9.92) 9.96 * 4.67	== == ==	200.3365 46.5132 255.8997	== == ==	127.69 ^m 127.69 ^m 127.69 ^m	(六)	5.98 * 1.536 9.305 * (12.90 + 15.73) == == ==	14.5920 266.8945 280.8945 140.46525 140.46 ^m	== == == == ==	8.55 200.3365 46.5132 255.8997 127.6985	== == == == ==	5.23 35.23 ^m 35.23 ^m 35.23 ^m 35.23 ^m
-----	---	----------------------------	---	----------------------------	--	-----	---	----------------	---------------------------------	----------------	---	-----	---	---	----------------------------	---	----------------------------	--

縮尺	1/300m
----	--------

（案）旺令十種臨咄家長十出（案）

登記年月日：昭和53年9月5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。
(さいたま地方延務局川口出張所管轄)
令和7年2月26日 東京延務局中野出張所

登記官

(10 枚目)

0029402

各階平面図

802番10

建物各階平面図

553

建物の所在 7110市大字安行原字根谷802番地10

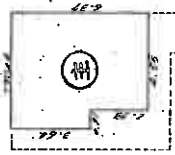
家屋番号

建物の所在



1階床面積

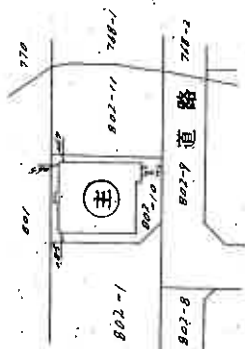
0.24 × 0.91 = 0.2184
7.28 × 6.37 = 46.1552
0.455 × 1.82 = 0.8281
合計 = 47.2017



2階床面積

3.64 × 5.46 = 19.8744
2.73 × 4.55 = 12.4215
合計 = 32.2959

A3判をA4判に縮小



作製者

年月日(作成)

縮尺 1/250M

申請人

縮尺

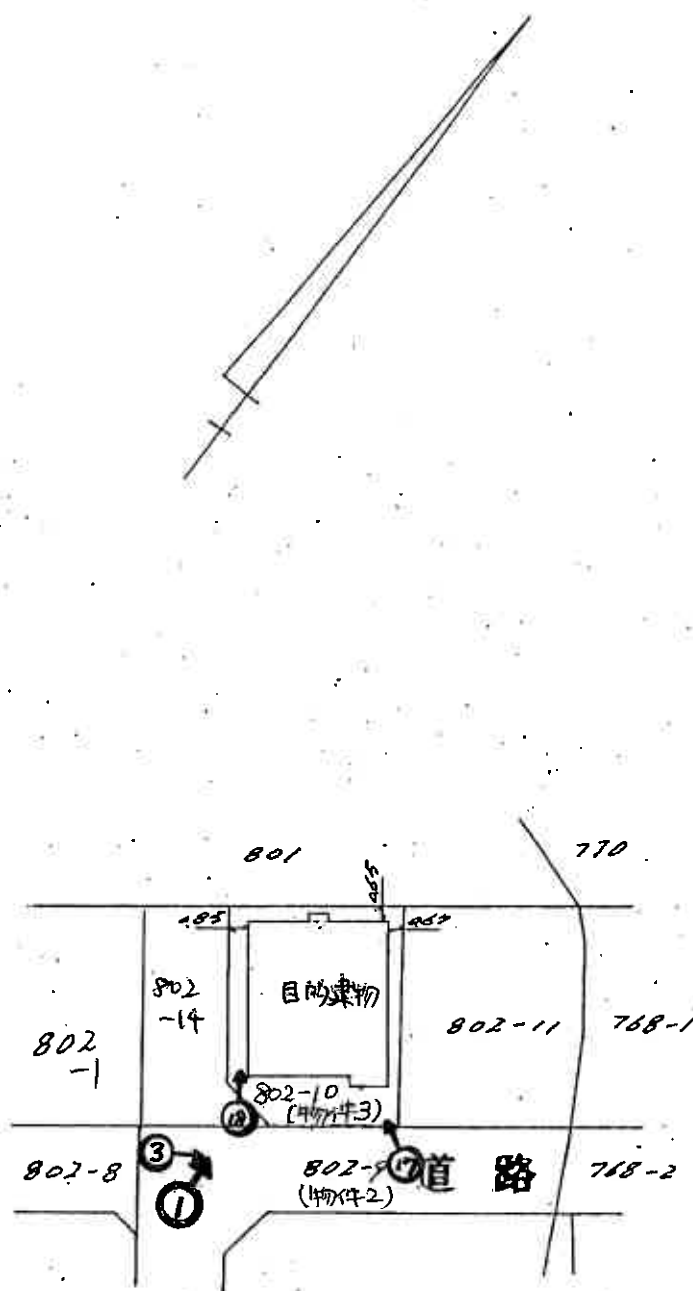
1/500M

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

請求番号：12-5

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

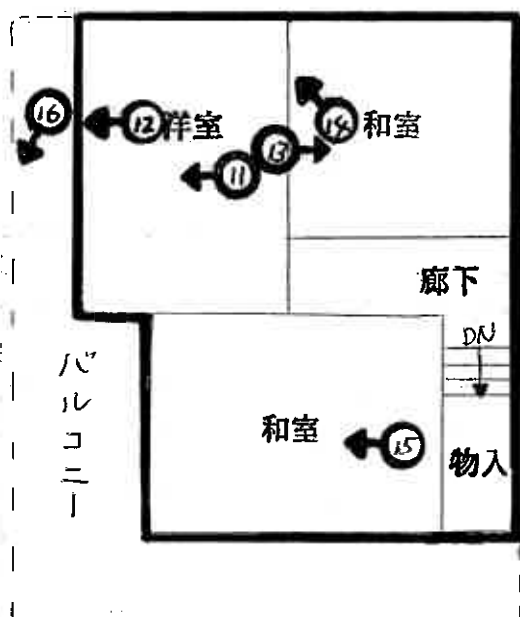
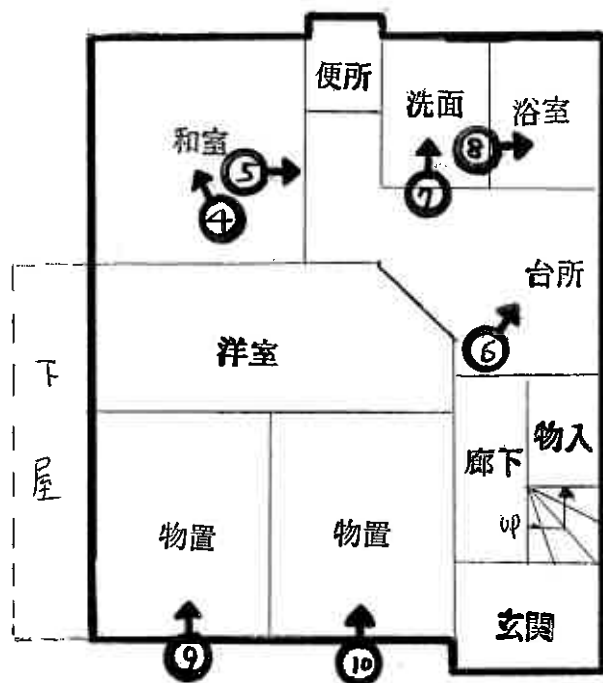


(11 枚目)

建物見取図

(写真撮影位置... ○→)

1 階



(12 枚目)



目的建物

①



物件4付近

②



物件2付近

③



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

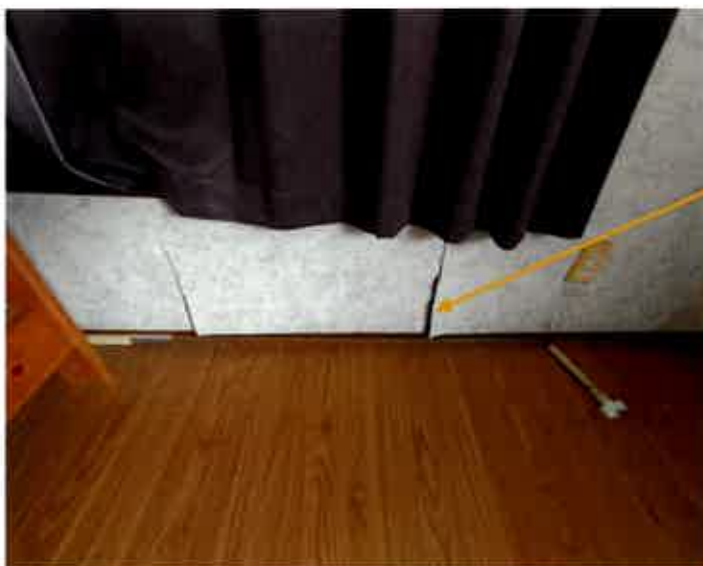
(15 枚目)



⑩



⑪



壁クロスの傷み

⑫

(16 枚目)



⑬



ぶすまの傷み

⑭



⑮

(17 枚目)



①⑥



①⑦



下屋付近

①⑧

令和 7 年（ケ）第 7 1 号

令和 7 年 7 月 4 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 5 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 川口市大字安行原字根谷
 地 番 802番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 12平方メートル
 共有者 A 持分20分の1

- 2 所 在 川口市大字安行原字根谷
 地 番 802番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 120平方メートル
 共有者 A 持分20分の1

- 3 所 在 川口市大字安行原字根谷
 地 番 802番10
 地 目 宅地
 地 積 79.35平方メートル
 所有者 A

- 4 所 在 川口市大字安行原字根谷
 地 番 803番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 35平方メートル
 共有者 A 持分20分の1

物 件 目 録

5 所 在 川口市大字安行原字根谷 802番地10

家屋 番号 802番10

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 32.29平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 7,0 4 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 3,0 0 0円
物件 2 (土地)	金 3 0,0 0 0円
物件 3 (土地)	金 2,4 4 0,0 0 0円
物件 4 (土地)	金 7,0 0 0円
物件 5 (建物)	金 4,5 6 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 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 3 の内訳価格は、物件 5 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 5 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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
5	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	※現況種類は居宅・倉庫
物件 番号	特 記 事 項		
1	○公衆用道路 ※物件1は、宅地である物件3が接面する私道の一部（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。		
2	○公衆用道路 ※物件2は、宅地である物件3が接面する私道の一部（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	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件5建物の敷地として利用されている。		
4	○公衆用道路 ※物件4は、宅地である物件3が接面する私道の一部（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。		
5	○法定地上権付建物 ※物件3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3(宅地部分)及び物件1・2・4(道路部分)〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市の東部にある大字安行原地内に存し、最寄りの東武伊勢崎線「獨協大学前」駅の西方約 2.8km、またJR京浜東北線「川口」駅の北東方約 6.5km（共に直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅や工場・事業所等が混在する住工混在地域で、その東方には都区内へと通ずる広幅員の市道が南北に走っている。	
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	準工業地域
	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3	地 積	79.35㎡
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	南東側：幅員約 4mの舗装私道とほぼ等高に接面する。 ※上記私道は、建築基準法第42条第 1項第 5号に該当する道路（位置指定道路）の一部である。当該位置指定道路は南東方で公道に接面するが、北東方では行き止まりとなる。また、当該私道は舗装状態がやや劣っている。 なお、南西側の目的外土地 802番14はその北側土地からの出入りのための通路であり、道路には該当しない。	
土地の利用状況	（物件5）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。 ※下水道については「あり」と思われたが、前面道路が私道であり、川口市の下水道台帳には表示されないため、厳密には判然としない。	
特 記 事 項	(a)物件1・2・4は、何れも上記位置指定道路の一部を構成する土地である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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53年8月30日新築
		経 過 年 数： 約47年
		経済的残存耐用年数： ———
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹き付けタイル、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、畳敷、 その他、畳の上にフローリング様の板が敷かれている。
	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 47.20㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 32.29㎡（ ” ” ） 延べ 79.49㎡（公簿数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等		1階南西部（道路に面する部分）～倉庫 1階のその他部分及び2階全体 ～居宅
品 等		使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状況		やや劣る
建物の利用状況		◇建物所有者Aが空き家の状態で、居宅・倉庫として利用している。
特 記 事 項		(a)物件5の建物は47年近くを経過しており、全体的な老朽化は否めないが、内部については内壁や床面、またバルコニーの手すり等についてリフォームがなされているものと見受けた。 (b)2階洋室窓枠下の内壁クロスに傷みが見られるほか、2階和室の襖が損傷している。 (c)建物の南西側側面に、下屋が施工されている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3（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
3	121,000	1.01	79.35	0.9	8,730,000

※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－26

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 129,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/101.5 \times 100/107 = & 121,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～道路が行き止まりとなる。道路の舗装状態

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1・2・4（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
1	121,000	0.05	12	1 / 20	4,000
2	121,000	0.05	120	1 / 20	40,000
4	121,000	0.05	35	1 / 20	10,000

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。

④ 物件 5（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
5	160,000	79.49	0.10	1,270,000

ウ 物件 5 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ10%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
3	8,730,000	0.6 法定地上権	5,240,000

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
3	(8,730,000－	5,240,000)		1.0	0.7	2,440,000
5	(1,270,000＋	5,240,000)	1.0	1.0	0.7	4,560,000
1	4,000			1.0	0.7	3,000
2	40,000			1.0	0.7	30,000
4	10,000			1.0	0.7	7,000
一括価格（合計）						7,040,000

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

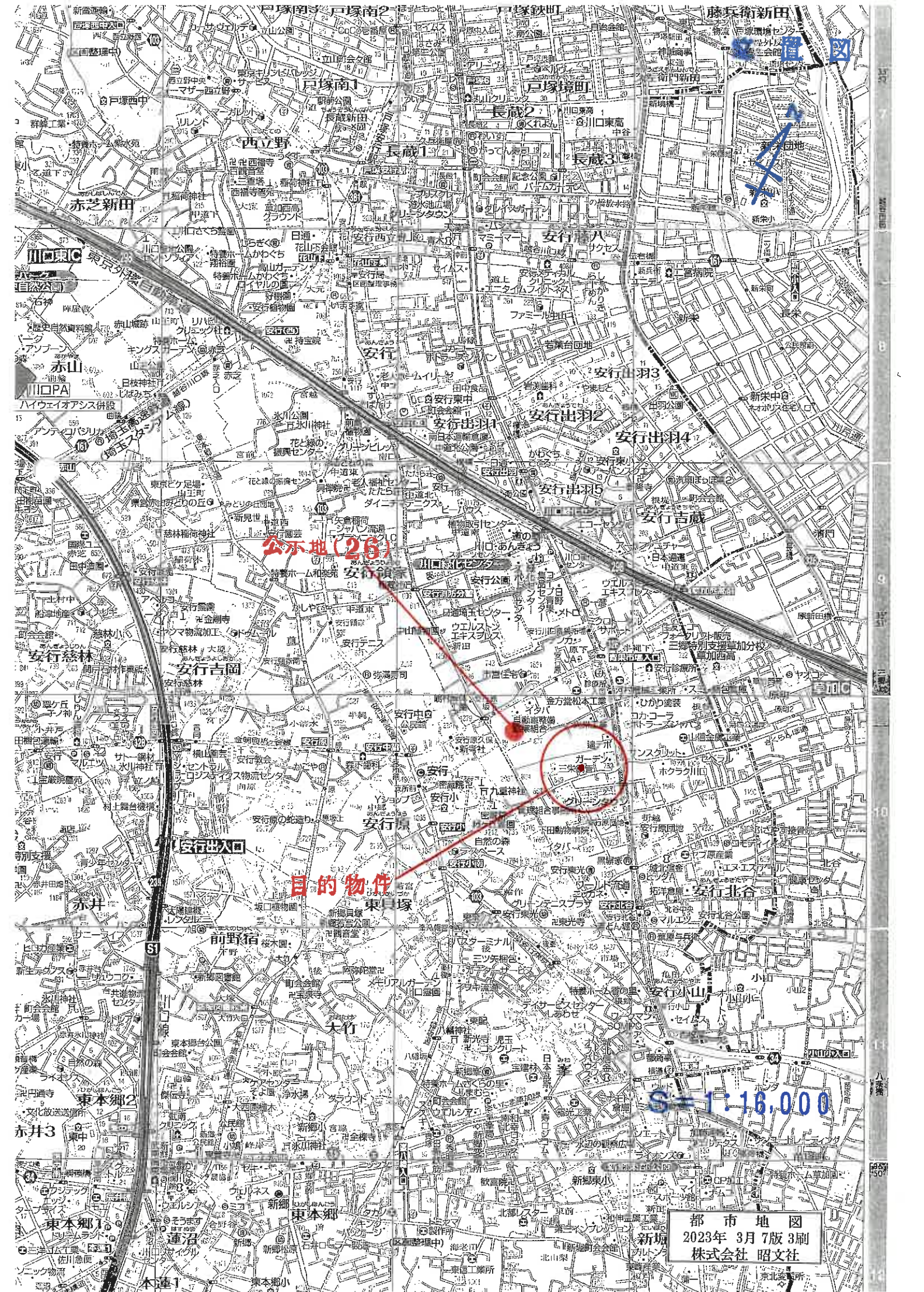
地価公示価格（川口－26）

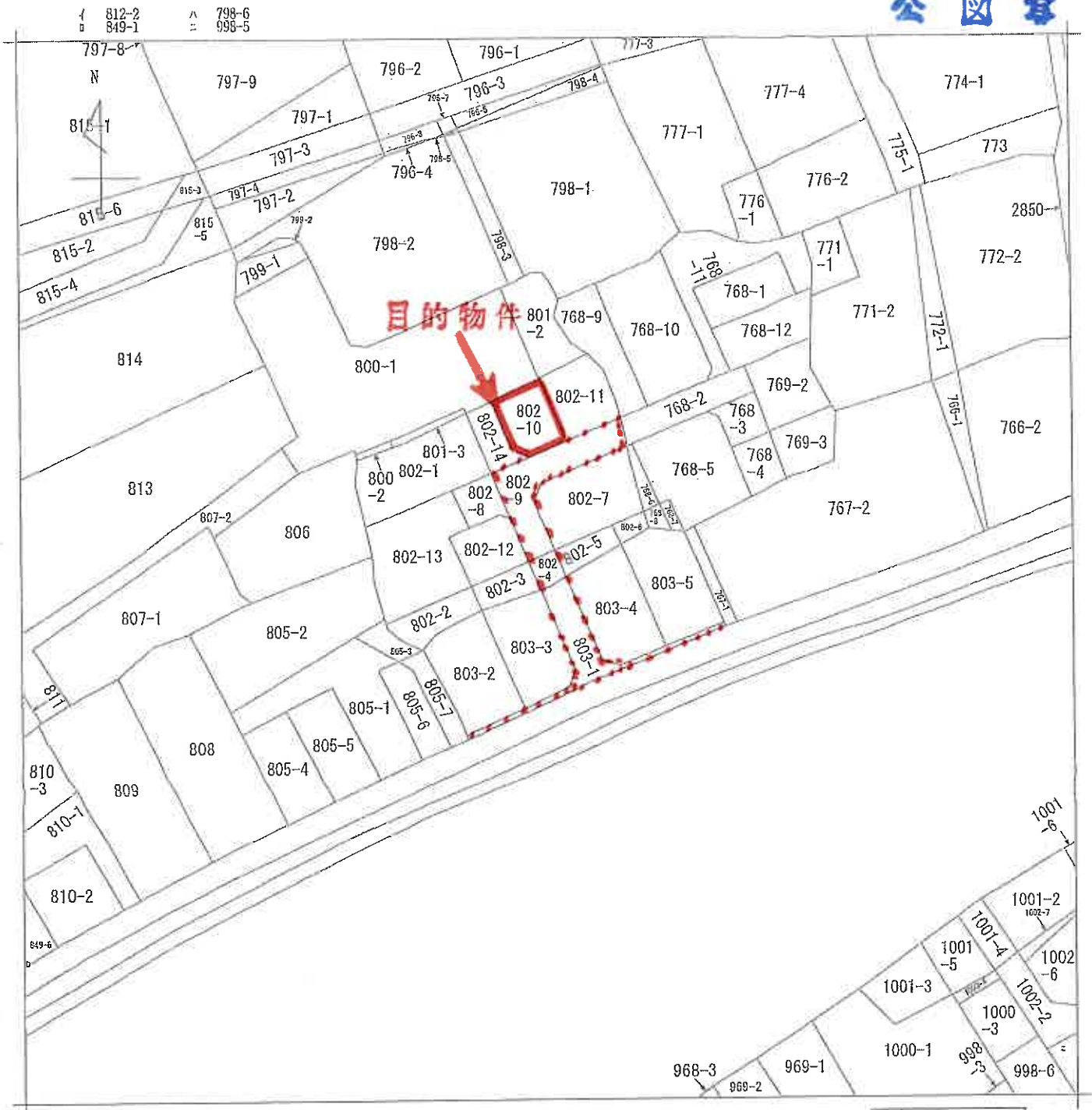
所	在	川口市大字安行原字半縄下14番 6
価 位	格 置	129,000円／㎡ J R 京浜東北線「川口」駅約 7.5km（道路距離）
価 地 供 接 用 地	格 時 点 積 設 施 路 等 要	令和7年1月1日 112㎡ 水道、下水 北西 6m市道 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率 100%） 一般住宅が多く空地も見られる郊外の住宅地域

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

以 上





(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
大字安行原
大字安行原

請 求 部 分	所 在	川口市大字安行原字根谷					地 番	802番4		
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年2月26日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和51年7月19日

0515464

番 802-2-3-4-5-6

土地の所在 川口市安行原3根倉

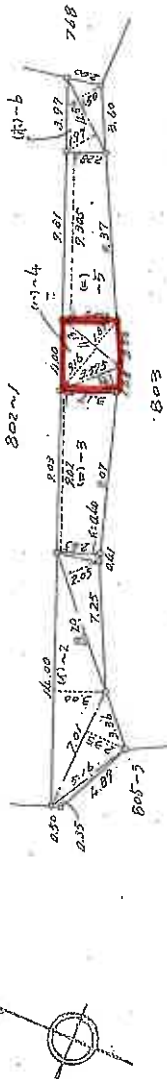
地

地 積 測 量 図

物件 I

昭和 51 年 7 月 14 日 作 業 年 月 日

申請人



5.16 × 0.85 = 4.4860	3.375 × 1.30 = 4.3875
7.01 × 2.35 = 16.4735	4.13 × (3.16 + 1.87) = 20.7739
14.00 × 3.00 = 42.0000	合計 = 25.4214
8.20 × 2.05 = 16.8100	1/2 = 12.7107
2.45 × 0.40 = 0.9800	1/2 = 12.7107
合計 = 70.0695	8.543 = 49.0695
1/2 = 39.0347	1/2 = 24.7825
39.0347	24.7825
9.02 × (2.45 + 3.17) = 50.6924	4.54 × (1.97 + 1.39) = 15.7538
1/2 = 25.3462	1/2 = 7.8769
25.3462	7.8769

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300m

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所 附屬)

令和 7 年 2 月 26 日

東京法律事務所 中野 誠

登記簿

A3をA4に縮小コピー

請求番号：12-2

地積測量図

0515465

地番 802-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

土地の所在 川口市大塚守行原守塚谷

計算書

802-7 ② $15.233 \times 1.721 \times \frac{1}{2} = 13.1079965$
 $18.280 \times 6.057 \times \frac{1}{2} = 10.493460$
 $11.799 \times 3.483 \times \frac{1}{2} = 20.5479505$
計 142.149415

802-8 ③ $6.000 \times 6.000 \times \frac{1}{2} = 36.0000000$
 $1.000 \times 1.000 \times \frac{1}{2} = 0.5000000$
計 36.5000000

物件2 802-9 ④ $(14.277 + 14.300) \times 4.000 \times \frac{1}{2} = 57.154000$
 $2.000 \times 2.000 \times \frac{1}{2} = 2.0000000$
 $16.262 \times (3.877 + 3.910) \times \frac{1}{2} = 38.923097$
 $15.924 \times 2.871 \times \frac{1}{2} = 22.858902$
計 120.935999

物件3 802-10 ⑤ $11.489 \times 3.694 \times \frac{1}{2} = 32.709183$
 $11.921 \times (2.725 + 5.100) \times \frac{1}{2} = 46.6409125$
計 79.3500955

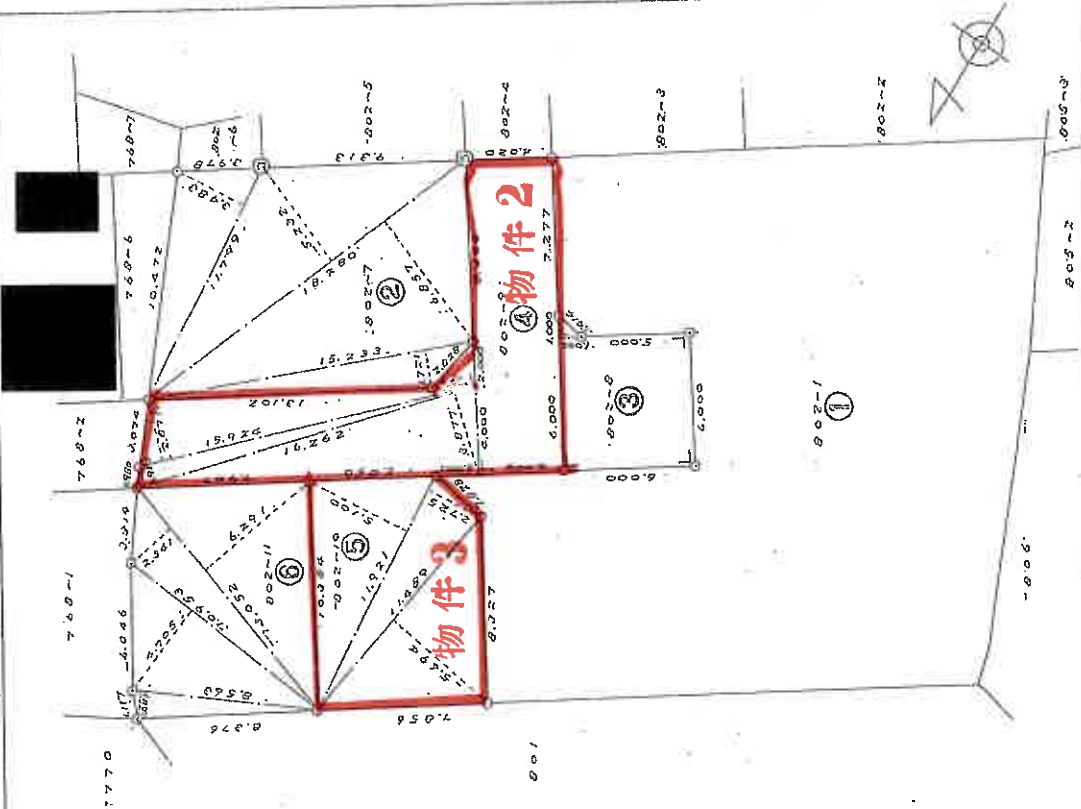
802-11 ⑥ $8.563 \times 1.087 \times \frac{1}{2} = 4.6539905$
 $10.953 \times 4.705 \times \frac{1}{2} = 25.7669325$
 $13.052 \times (2.341 + 6.291) \times \frac{1}{2} = 56.332432$
計 86.753355

802-1 ① $924.25m^2 - (142.14m^2 + 36.50m^2 + 120.93m^2 + 79.35m^2 + 86.75m^2) = 456.58m^2$

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	②	コンクリート	③	金網
④	鉄	⑤	鉄	⑥	鉄

作製者 土地家屋調査士 昭和53年4月2日(作製)

縮尺 1/250



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和51年7月19日

0515463

地番 803-1-2-3-4-5

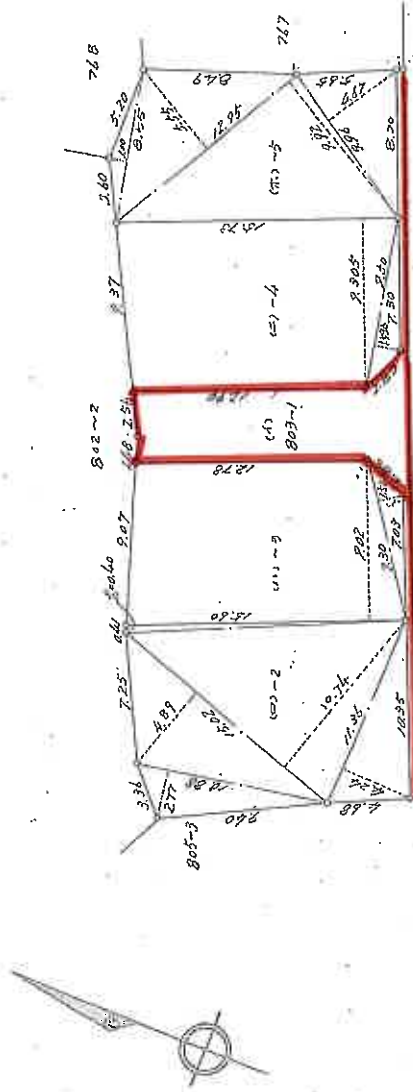
土地の所在 川口市安行原字根谷

地積測量図

物件 4

昭和51年7月12日
作製年月日

申請人



道

(一)	15.60 × 0.40 10.88 × 2.77 15.02 × 4.89 15.02 × 10.74 11.36 × 4.24 計 1/2	(二)	6.2400 30.1376 73.4478 161.3148 48.7664 319.3066 159.6533 159.6533	(三)	9.50 × 1.536 9.305 × (12.90 + 12.73) 計 1/2	(四)	14.5920 266.4035 280.8000 140.4000 140.4000
(一)	9.30 × 1.51 9.02 × (15.60 + 12.73) 計 1/2	(二)	14.0430 255.9876 270.0306 135.0153 135.0153	(三)	8.55 × 1.00 12.95 × (5.55 + 9.92) 9.96 × 4.67 計 1/2	(四)	8.55 200.3365 46.4132 255.8997 127.6985 127.6985
(一)		(二)		(三)	5.98	562.77	35.23 35.23

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500m

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。
(さいたま地方裁判所 川口出張所 登記官)
令和7年2月26日 東京法務局 中野出張所

登記官

A3をA4に縮小コピー

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。
(さいたま地方支務局川口出張所管轄)
令和7年2月26日 東京支務局中野出張所 登記官

0029402 各階平面図

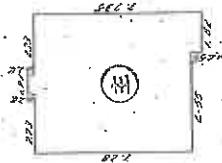
家屋番号 802番10

建築物各階平面図

縮尺 1/50M

建物の所在 川口市大塚安行原字根谷802番地10

1階床面積
0.24 × 0.91 = 0.2184
7.28 × 6.37 = 46.1552
0.455 × 1.82 = 0.8281
合計 = 47.2017



2階床面積
3.64 × 5.46 = 19.8744
2.73 × 4.55 = 12.4215
合計 = 32.2959



製作者

9月/日作製

縮尺 1/250M

申請人

縮尺

1/50M

(埼玉土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小コピー