

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11月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12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	日 時 場 所 令和 7年12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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12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11月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
 地 番 1 番 2 6
 地 目 宅地
 地 積 104.54 平方メートル
 共有者 A 20 分の 19
 共有者 B 持分 20 分の 1

2 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
 地 番 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 52.53 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 60 分の 19
 共有者 B 持分 60 分の 1

3 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目 1 番地 2 6
 家屋 番号 1 番 2 6
 種 類 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 39.97 平方メートル
 2 階 61.93 平方メートル
 3 階 58.11 平方メートル
 共有者 A 持分 20 分の 17
 共有者 B 持分 20 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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】

(1) 1階南側玄関、事務所および事務所前廊下につき、本件債務者が占有している。

(2) 上記(1)を除くその余の部分、本件共有者らが占有している。

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 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
 地 番 1 番 2 6
 地 目 宅地
 地 積 104.54 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 19
 共有者 B 持分 20 分の 1

2 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
 地 番 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 52.53 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 60 分の 19
 共有者 B 持分 60 分の 1

3 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目 1 番地 2 6
 家屋 番号 1 番 2 6
 種 類 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 39.97 平方メートル
 2 階 61.93 平方メートル
 3 階 58.11 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 17
 共有者 B 持分 20 分の 3



令和7年(ケ)第93号
令和7年7月15日受理
令和7年8月20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 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
地 番 1番26
地 目 宅地
地 積 104.54平方メートル
共有者 **A** 持分20分の19
共有者 **B** 持分20分の1

2 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
地 番 1番3
地 目 宅地
地 積 52.53平方メートル
共有者 **A** 持分60分の19
共有者 **B** 持分60分の1

3 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目 1番地26
家屋 番号 1番26
種 類 居宅 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 39.97平方メートル
2階 61.93平方メートル
3階 58.11平方メートル
共有者 **A** 持分20分の17
共有者 **B** 持分20分の3



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			
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A B ☐ 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 物件1土地上にスチール製簡易物置(動産)が存する。 2 物件2土地に接する地番13の土地は、鳩ヶ谷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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 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・事務所 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	屋上があり、屋上には3階から階段を昇り塔屋から出入りする構造になっている。			
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 style="padding-left: 10px;"> 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

(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 ☒ 1階南側玄関、事務所、事務所前廊下	
占有者	☐ 債務者 ☒ 債務者（有限会社丸小商会）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■所有者兼債務者会社代表者A）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成23年10月ころ	
最初の契約等	契約日	平成23年10月ころ
	期間	平成23年10月ころから ☐ 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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者兼債務者会社代表者 A	1 目的建物は、南側玄関、その前の廊下及び事務所は、私が代表を務める有限会社丸小商会が事務所として、その余の部分は居宅となっており従前は私の母が居住していましたが、今年の1月に亡くなり現在は居住者はいません。事務所部分、居宅部分いずれも荷物の整理、搬出をしているところです。 2 3階の東側洋室の天井が少し膨張しているように見えますが、これはコロナ禍の頃に屋上から水が漏れてしまったためです。その後防水工事を行っておりクロスの傷みが残っているだけです。 3 エレベーターは母が居住していた際は定期点検を行っていました。現在も荷物の搬出に使用しており通常に動作します。 4 有限会社丸小商会から賃料はもらっていません。無償で貸していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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。なお居宅部分、事務所部分いずれも退去作業中であることが認められ居住等はしていないが、調査時点で動産類が相当残っていたことから空き家とは認定しなかった。所有者Bからも現在の建物使用者がいない（現に居住している者がいない意味と解釈される。）旨の回答書が提出されている。

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

(5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15日(火) 14:55-15:10	執務室	川口市に間取図交付依頼書、所有者 A Bに占有状況照会書を各郵送
令和7年7月16日(水) 10:50-10:55	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7月25日(金) 12:55-13:40	物件所在地	所有者A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19日(火) 10:35-10:40	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 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

(6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。

地番区域見出し



A 鳩ヶ谷緑町
2丁目

請 求 部 分	所 在	川口市鳩ヶ谷緑町一丁目				地 番	1番26			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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					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7日

さいたま地方法務局草加出張所

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)
令和7年2月7日 さいたま地方方法務局草加出張所

登記官

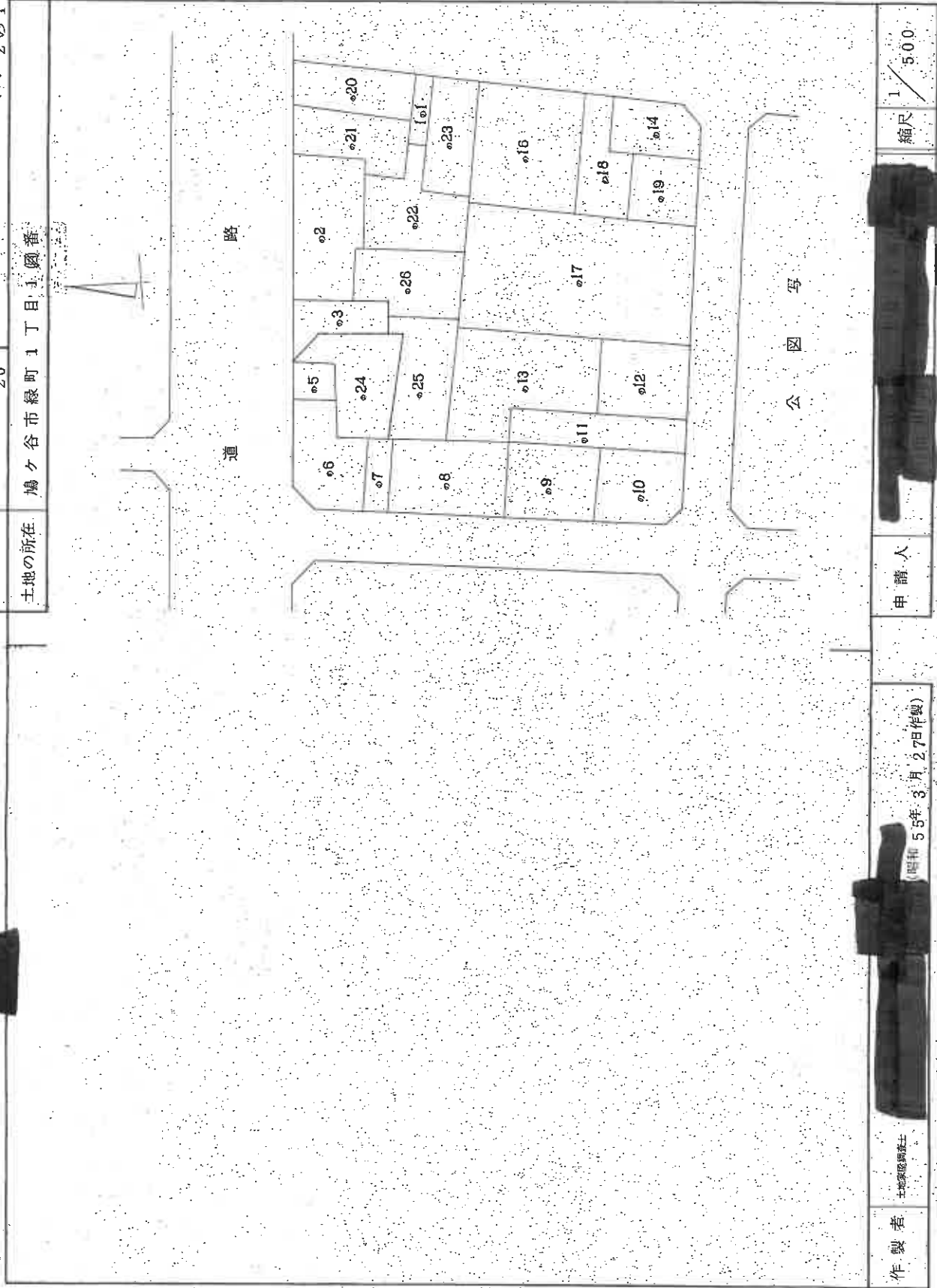
(8 枚目)

0709788

地 番 1 番 3・24・25
26

土地の所在 鳩ヶ谷市緑町 1 丁目 1 図番

855.47
地 積 測 量 図 2 の 1



作 製 者

土地家屋調査士

(昭和 55 年 3 月 27 日 作製)

申 請 人

縮 尺 1 / 500

(埼玉県土地家屋調査士会用紙)

- (1) 平成23年10月19日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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。

(さいたま地方公務局川口出張所保管)

令和7年2月7日

さいたま地方公務局草加出張所

登記官

(10枚目)

0709789

地番
1番 3・24・25
26

土地の所在
鳩ヶ谷市緑町1丁目

55.4.7
地積測量図

2の2

求積表

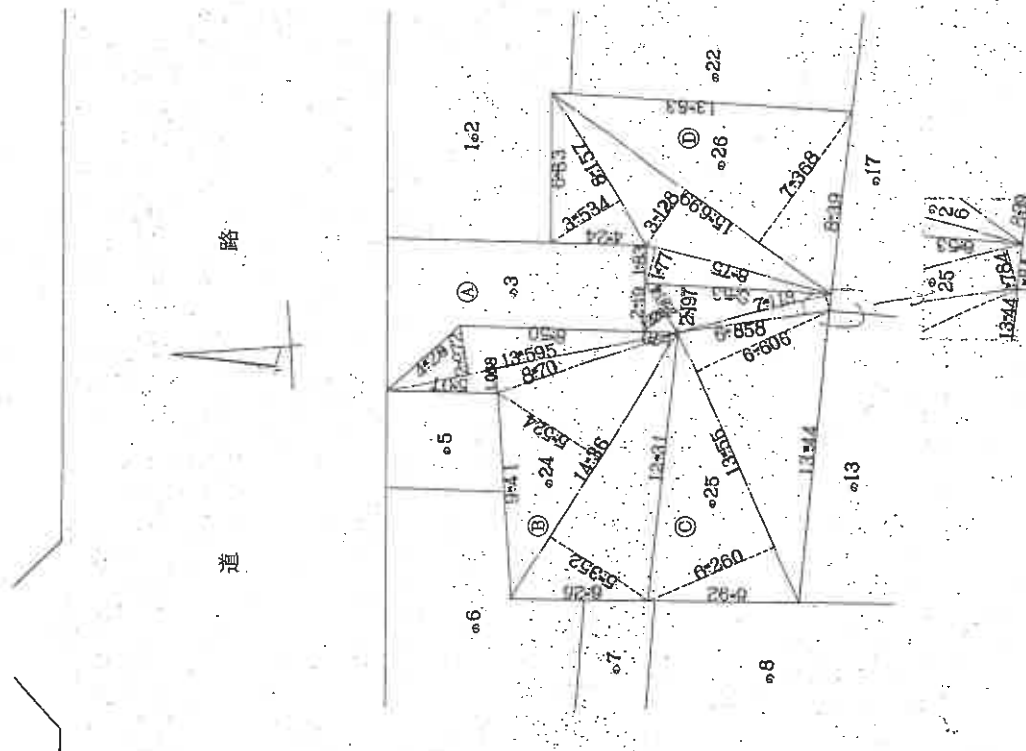
1番 3 ~ 359.07 m^2

③ 1番 24 ~ $13.595 \times 2.272 \times \frac{1}{2} = 15.443920$
 $13.595 \times 1.068 \times \frac{1}{2} = 7.259730$
 $14.360 \times 5.524 \times \frac{1}{2} = 39.662320$
 $14.360 \times 5.352 \times \frac{1}{2} = 38.427360$
計 100.793330

④ 1番 25 ~ $13.550 \times 6.260 \times \frac{1}{2} = 42.411500$
 $13.550 \times 6.606 \times \frac{1}{2} = 44.755650$
 $7.118 \times 0.784 \times \frac{1}{2} = 2.790256$
 $8.530 \times 2.197 \times \frac{1}{2} = 9.370205$
 $2.814 \times 1.326 \times \frac{1}{2} = 1.865682$
計 101.193293

⑤ 1番 26 ~ $8.750 \times 1.770 \times \frac{1}{2} = 7.743750$
 $8.157 \times 3.534 \times \frac{1}{2} = 14.413419$
 $15.699 \times 3.128 \times \frac{1}{2} = 24.553236$
 $15.699 \times 7.368 \times \frac{1}{2} = 57.835116$
計 104.545521

① 1番 3 ~ $359.07 - (100.793330 + 101.193293 + 104.545521) = 52.537856$ m^2



詳細図 縮尺 1/100

作製者

土地家屋調査士

(昭和55年3月27日作製)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(1) 平成23年10月19日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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。

(さいたま地方公務局川口出張所管轄)

令和7年2月7日

さいたま地方公務局草加出張所

登記官

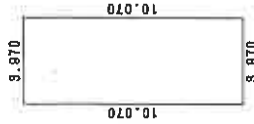
(12枚目)

0341872 各階平面図

H 6. 10 5

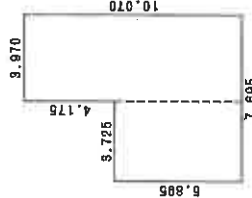
家屋番号	1番26
建物の所在	鳩ヶ谷市緑町1丁目1番地26

1階



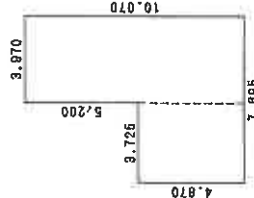
求積表
 $3.870 \times 10.070 = 39.977900$
合計 39.977900
床面積 39.97㎡

2階



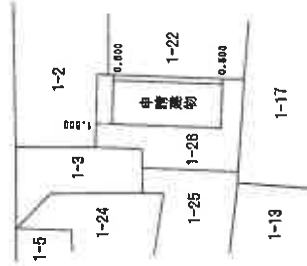
求積表
 $3.725 \times 5.895 = 21.958875$
 $3.870 \times 10.070 = 39.977900$
合計 61.936775
床面積 61.93㎡

3階



求積表
 $3.725 \times 4.870 = 18.140750$
 $3.870 \times 10.070 = 39.977900$
合計 58.118650
床面積 58.11㎡

13 道路



作製者	土路建設株式会社	縮尺	1/250	申請人	持分10分の7	持分10分の3	縮尺	1/500
-----	----------	----	-------	-----	---------	---------	----	-------

平成6年10月5日(現)

(1) 平成23年10月19日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

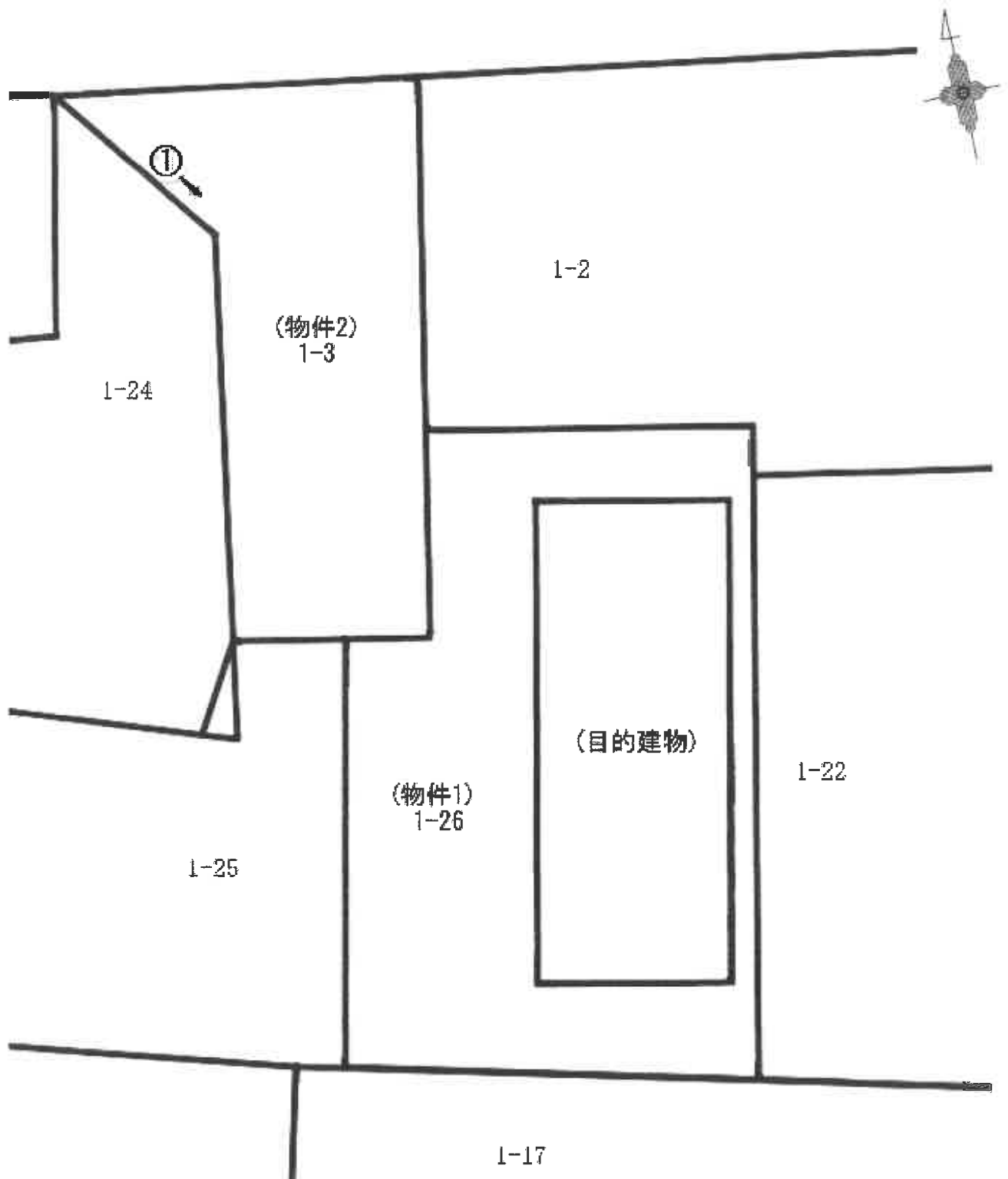
(13枚目)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

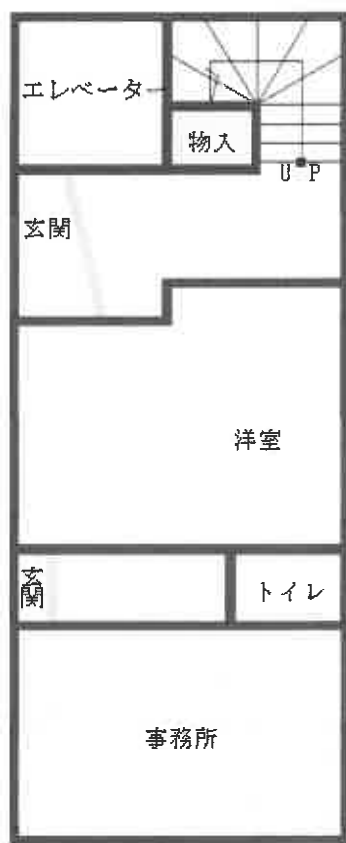
13



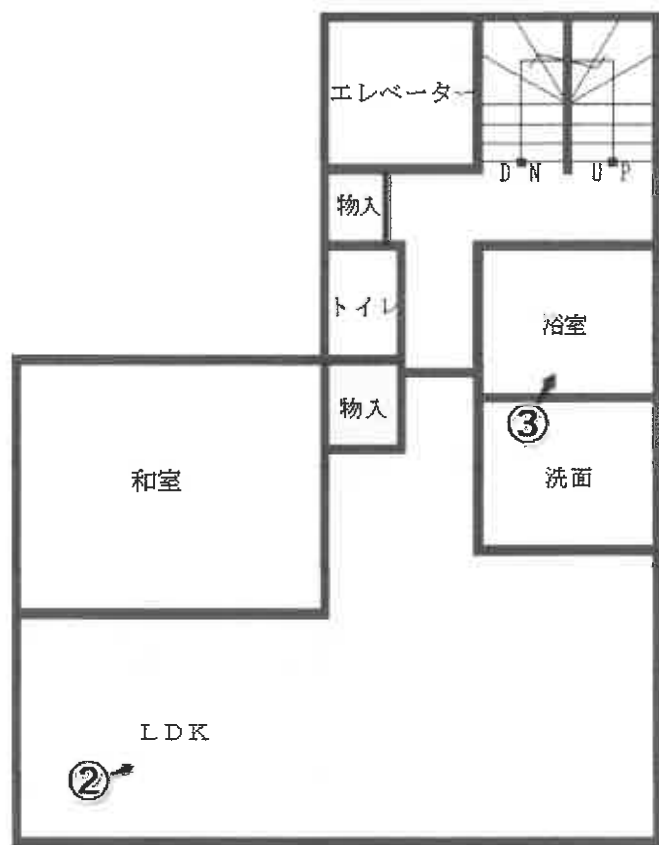
(14枚目)

建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)

1 階

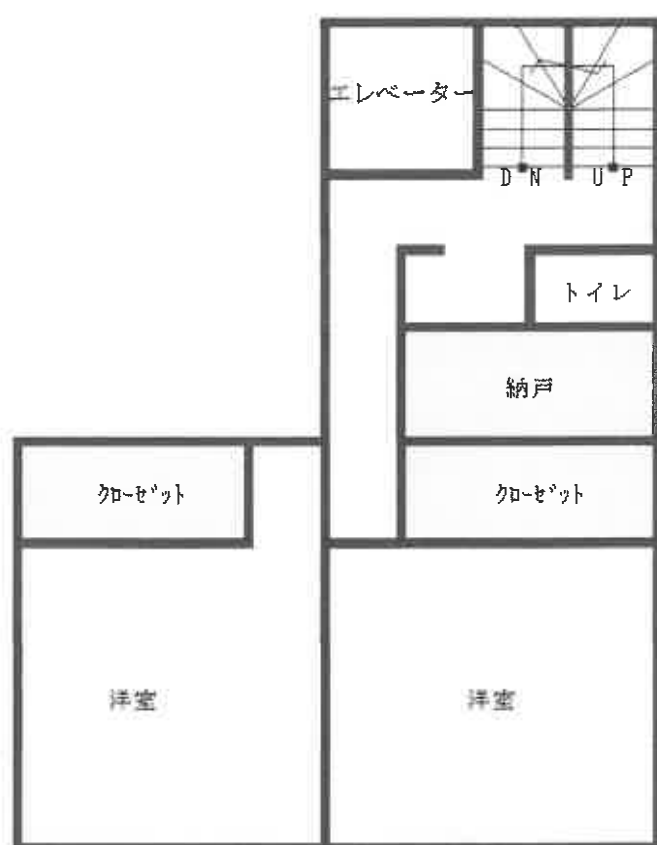


2 階

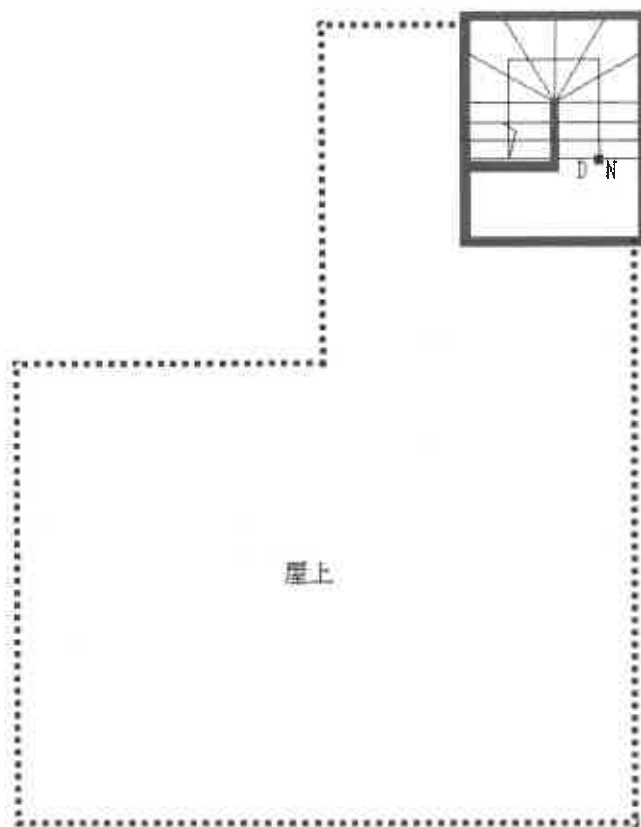


建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)

3 階



屋上





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 9 3 号

令和 7 年 7 月 2 5 日 現地調査

令和 7 年 9 月 2 9 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 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
 地 番 1 番 2 6
 地 目 宅地
 地 積 104.54 平方メートル
 共有者 A 持分 20 分の 19
 共有者 B 持分 20 分の 1

2 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目
 地 番 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 52.53 平方メートル
 共有者 A 持分 60 分の 19
 共有者 B 持分 60 分の 1

3 所 在 川口市鳩ヶ谷緑町一丁目 1 番地 2 6
 家屋 番号 1 番 2 6
 種 類 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 39.97 平方メートル
 2 階 61.93 平方メートル
 3 階 58.11 平方メートル
 共有者 A 持分 20 分の 17
 共有者 B 持分 20 分の 3



第1 評価額

一括価格	
金 18,780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,110,000円
物件2（土地）	金 140,000円
物件3（建物）	金 12,530,000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 屋 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
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が接面する北乃至西側私道（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、川口市のほぼ中央南西部にある鳩ヶ谷緑町地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅から西方へ約 600 m（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、戸建住宅やアパートが建ち並ぶ準幹線市道背後の住宅地域で、当該準幹線市道沿いもアパートやマンションが多いが、コンビニ等の店舗や医療機関も見られる。	
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	104.54㎡
	形 状	北西部が欠けたやや不整形形状地
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	北乃至西側：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：なし 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、上記北乃至西側私道に該当する土地である。 なお、宅地である物件1と物件2との接面の長さは、北側が約1.83mで西側が約4.24mである。 (b)物件1の南東部に物置が置かれているが、土地には定着しておらず動産と認められる。	

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6年9月22日新築	
		経 過 年 数： 約31年	
		経済的残存耐用年数： 4年	
仕 様	構 造	鉄骨造3階建	
	屋 根	陸屋根	
	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、ボード張り、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 39.97㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 61.93㎡（ " ） 3階 58.11㎡（ " ） 延べ 160.01㎡（公簿数量とほぼ同じ）	
現 況 用 途 等		居宅・事務所	
品 等		使用資材：やや優る	施 工：やや優る
保守管理の状況		普通	
建 物 の 利 用 状 況		1階の南部：債務者である有限会社丸小商会在事務所として使用している。 1階の上記以外及び2階乃至3階 ：建物所有者Aが居宅として使用している。	
特 記 事 項		(a)上記法人による使用は、平成23年10月頃を契約の始期とする期間の定めのない使用貸借契約によるものと認められる。 なお、Aは上記法人の代表取締役である。 (b)建物の1階南部に事務所用の出入り口（玄関）が、また北部に居宅用の出入り口がある。 (c)3階から屋上へ出ることができ、屋上には塔屋が設けられている。 (d)物件3建物の北西角部にエレベーターが設けられており、稼動することは現認されたが、今後の利用にあたっては専門業者による定期的な保守を要するものと思われる。 (e)3階東側洋室の天井がやや膨張しているように見受けられたが、原因となった水漏れは修繕済みとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	227,000	0.92	104.54	1.0	21,830,000

※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－77

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(標準画地価格)} \\ 276,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/106 & \times & 100/117 & = & 227,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、対象地域に比して駅への接近性、（道路距離）、接面街路幅員及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～特になし

減価要因～形状やや不整、間口狭小、道路が行き止まり

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	227,000	0.05	52.53	20/60	200,000

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	160.01	0.10	4,800,000

イ 再調達原価：塔屋の存在も考慮した。

ウ 物件 3 現価率：経過年数31年、経済的残存耐用年数 4年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{4}}{31 + \frac{4}{\text{(経済的残存耐用年数)}}} \times (1 - 0.10) = 0.10$$

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	21,830,000	0.6	法定地上権	13,100,000

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	(21,830,000－13,100,000)			1.0	0.7	6,110,000
3	(4,800,000＋13,100,000)		1.0	1.0	0.7	12,530,000
2	200,000			1.0	0.7	140,000
一括価格（合計）						18,780,000

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

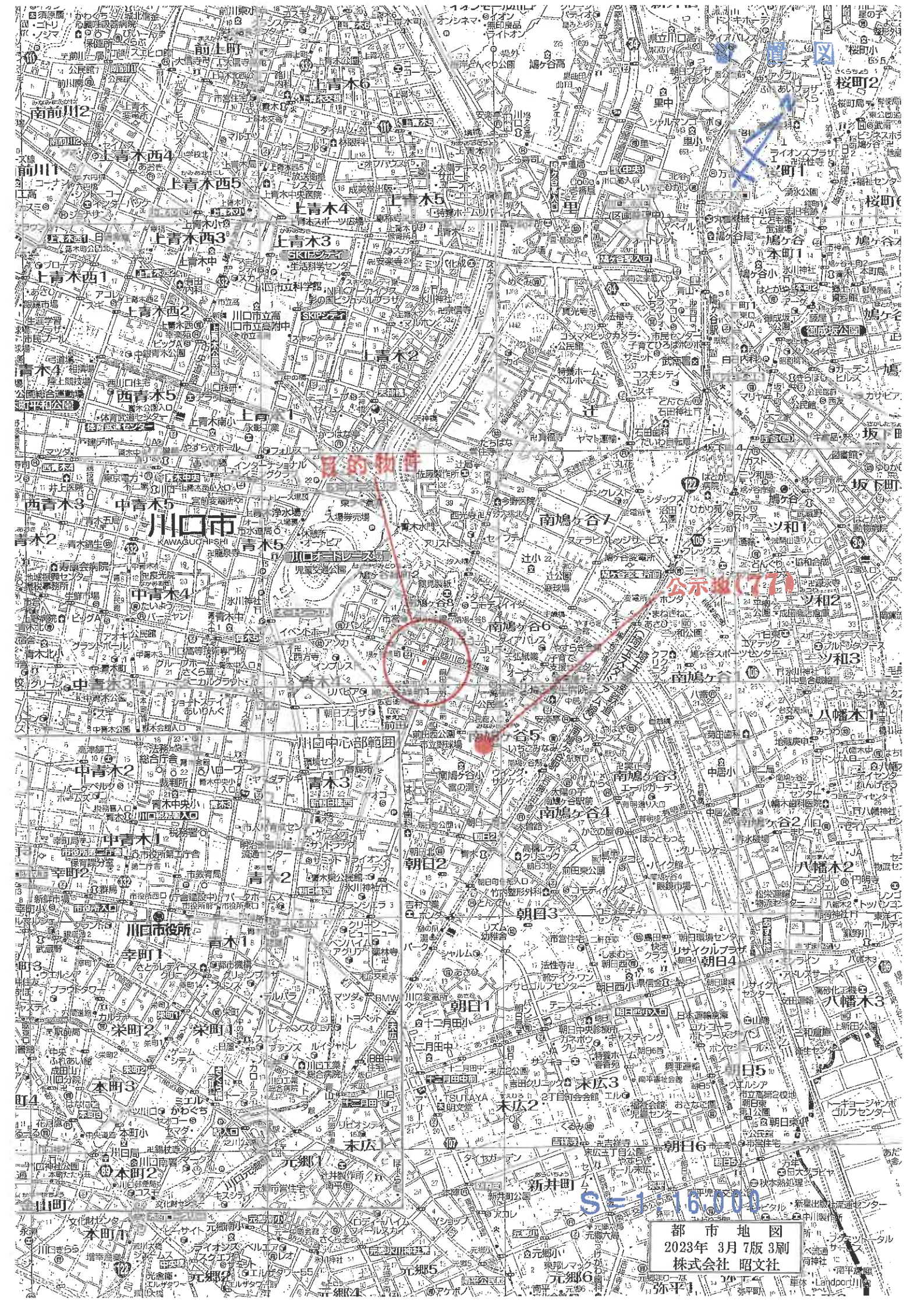
地価公示価格（川口－77）

所	在	川口市南鳩ヶ谷 5丁目18番 4 「南鳩ヶ谷 5－18－ 6」
価 位	格 置	276,000円／㎡ 埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅約 430m（道路距離）
価 地 供 接 用 地	格 時 点 積 施 設 路 等 要	令和7年1月1日 100㎡ 水道、ガス、下水 南 6m市道 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%） 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

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



目的都市

公示地(77)

S=1:16,000

都市地図
2023年 3月7版3刷
株式会社 昭文社



A 鳩ヶ谷緑町
2丁目

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和55年4月7日

0709788

地番 1番 3・24・25・26

地積測量図 2の1

土地の所在 鳩ヶ谷市緑町1丁目10番



作業者 田嶋 龍人

昭和55年3月2日(作製)

縮尺 1/500

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。
(さいたま地方方法務局川口出張所発行)
令和7年2月7日

登記簿

さいたま地方方法務局草加出張所

(新木場土地家屋調査士会所属)

(1) 平成23年10月19日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所収又は用途が変更された
登記の旨は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和55年4月7日

0709789

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。
(さいたま地方法院川口出張所記録)
令和7年2月7日 さいたま地方法院川口出張所

登記簿

(栃木県土地家屋調査士会用品)

作製者 土地家屋調査士

昭和55年3月27日(作成)

申請人

縮尺 1/250

詳細図 縮尺 1/100

地番 1番3・24・25
26

土地の所在 鳩ヶ谷市緑町1丁目

355-47

地積測量図 2の2

求積表

1番3 ~ 359.07 m^2

① 1番24 ~ 13.595 $\times$ 2.272 $\times$ 1/2 = 15.443920
13.595 $\times$ 1.068 $\times$ 1/2 = 7.259730
14.360 $\times$ 5.524 $\times$ 1/2 = 39.662320
14.360 $\times$ 5.352 $\times$ 1/2 = 38.427360
計 100.793330

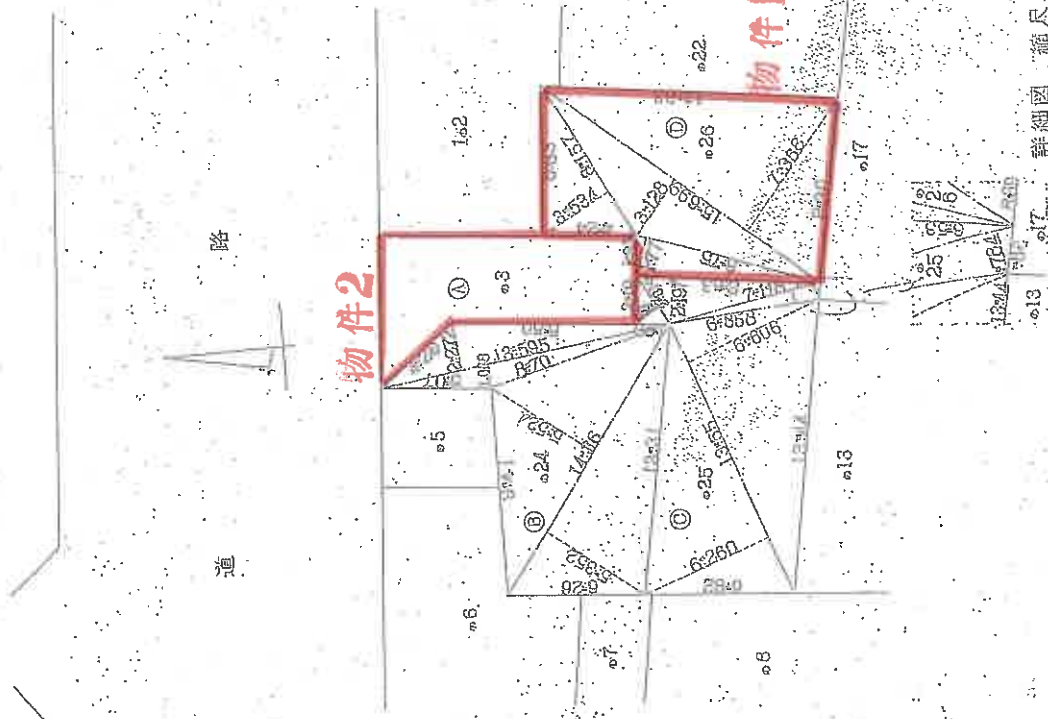
② 1番25 ~ 13.550 $\times$ 6.260 $\times$ 1/2 = 42.411500
13.550 $\times$ 6.606 $\times$ 1/2 = 44.755650
7.118 $\times$ 0.784 $\times$ 1/2 = 2.790256
8.530 $\times$ 2.197 $\times$ 1/2 = 9.370205
2.814 $\times$ 1.326 $\times$ 1/2 = 1.865682
計 101.193293

物件1

③ 1番26 ~ 8.750 $\times$ 1.770 $\times$ 1/2 = 7.743750
8.157 $\times$ 3.534 $\times$ 1/2 = 14.413419
15.699 $\times$ 3.128 $\times$ 1/2 = 24.553236
15.699 $\times$ 7.368 $\times$ 1/2 = 57.835116
計 104.545521

物件2

④ 1番3 ~ 359.07 m^2
+ 100.793330 + 101.193293
+ 104.545521 = 52.537856



(1) 平成23年10月19日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

次回に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成26年10月5日

0341872

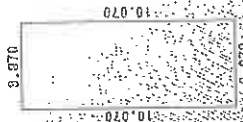
各階平面図

家屋番号 1番26

建築物の所在 鳩ヶ谷市緑町1丁目1番地26

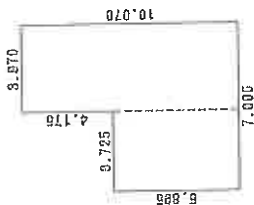
H 6. 10. 5

1 階



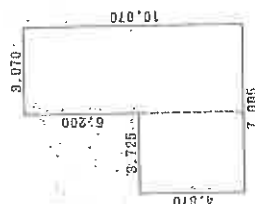
求積表
 $3.970 \times 10.070 = 39.97900$
合計 39.97900
床面積

2 階



求積表
 $3.870 \times 10.070 = 39.97900$
 $3.970 \times 10.070 = 39.97900$
合計 61.95875
床面積

3 階



求積表
 $3.870 \times 10.070 = 39.97900$
 $3.970 \times 10.070 = 39.97900$
合計 58.11860
床面積

13 画 地



作製者

令和 8 月 7 日 (画)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(さいたま市方法務局川口出張所管理)

令和 7 年 2 月 7 日

さいたま市方法務局川口出張所

登記官

(1) 平成23年10月19日
この図面に記録されている建築物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た日
上記の目録は、この図面に変更内容を記録した日
付である。