

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 8年 4月 21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 8年 5月 6日から 令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 3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 5月 25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月 29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 8年 4月 21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 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番27
地 目 宅地
地 積 118.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番37
地 目 宅地
地 積 3.59平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番38
地 目 宅地
地 積 4.45平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川口市大字赤井字谷田 1309番地27



物 件 目 録

家屋 番号 1309番27
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 3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

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2】

共用のゴミ置き場として使用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号2】

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 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番27
地 目 宅地
地 積 118.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番37
地 目 宅地
地 積 3.59平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番38
地 目 宅地
地 積 4.45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川口市大字赤井字谷田 1309番地27



物 件 目 録

家屋 番号 1309番27

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第321号
令和8年1月20日受理
令和8年2月12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 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番27
地 目 宅地
地 積 118.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番37
地 目 宅地
地 積 3.59平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番38
地 目 宅地
地 積 4.45平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川口市大字赤井字谷田 1309番地27
家屋 番号 1309番27
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



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) ■雑種地(物件2) ■公衆用道路(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 □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2は、ゴミ集積場として使用されている。 2 物件3土地は地番1309-3(川口市所有名義、現況及び登記上地目公衆用道路)と一体となって公衆用道路となっている。 3 物件1土地は北西側隣接地より約1.5メートル高くなっている。 4 物件1土地上にスチール製簡易物置(動産)が存する。
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	1 2階洋室Bに屋根裏収納がある。 2 屋根に太陽光パネルが載っている。
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
(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
■債務者兼所有者	<p>1 目的物件は、私が妻と居宅として使用しています。</p> <p>2 洗面器の蛇口ホースが傷んでいるようであり、洗面所から水を出すと水が漏れ出てしまいます。また2階洋室Cの窓枠周辺のクロスに割れがありますが、原因は良く分かりません。</p> <p>3 屋根には太陽光パネルが載っており蓄電池も設置しています。太陽光パネルとエコキュートは入居時（平成17年）に設置しており住宅ローンとは別に組んだローンは終了しています。令和2年にエコキュートを新しいものと交換したのと同時期に蓄電池を設置しており、その費用は前妻名義でローンを組んでいます。前妻とは連絡をとれない状態になっておりこの支払がどうなっているかは分かりません。ただ前妻も目的物件に対して競売の手続が始まっていることは認識していると思います。</p> <p>4 隣家（地番1311-13）の植栽が物件1土地にフェンス越しに少し越境しています。伐採するように申入れ等をしたことはありません。</p> <p>5 物件1土地上に電柱がありますが、電力会社から金銭の支払がなされているかどうかについて認識はありません。</p>

(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3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

(5枚目)

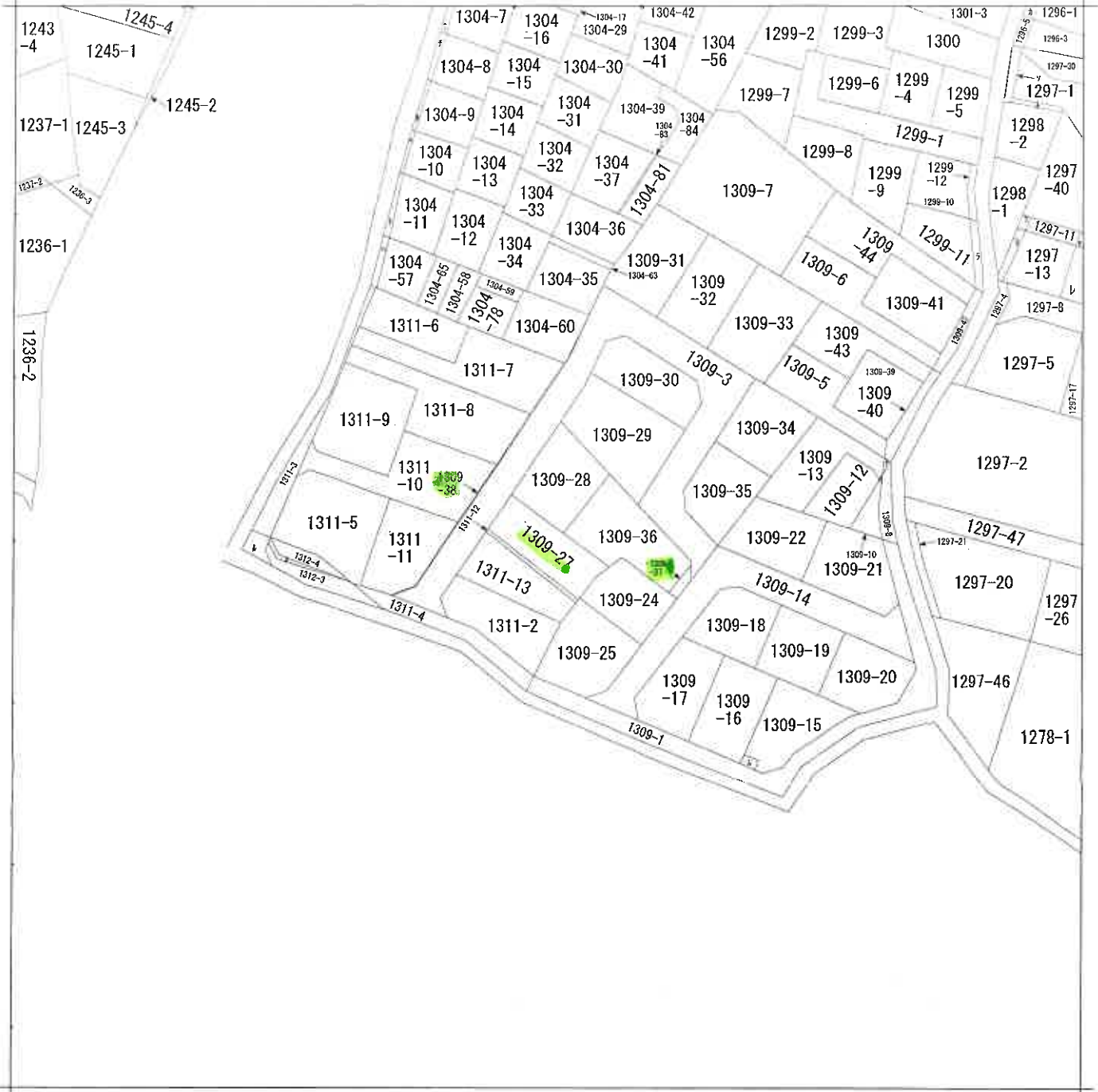
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月20日(火) 16:30-16:35	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和8年1月21日(水) 11:05-11:10	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8年2月2日(月) 11:15-12:05	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8年2月12日(木) 10:30-10:35	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

イ 1304-28 ハ 1304-62 ホ 1304-67 ト 1304-69 リ 1309-11 ル 1312-2
 1304-5 ニ 1304-66 ヘ 1304-68 テ 1304-73 ス 1312-1 っつく



(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	所在	川口市大字赤井字谷田			地番	1309番27		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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	方位不明

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11月26日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M21126

登記官

(7枚目)

(1/2)

ヲ 1246-1
リ 1246-2
カ 1296-4
コ 1297-14
タ 1297-18
レ 1297-19
ソ 1297-29
ツ 1297-32
ネ 1297-33
ナ 1309-9
ラ 1299-13
ム 1309-26

A3判をA4判に縮小

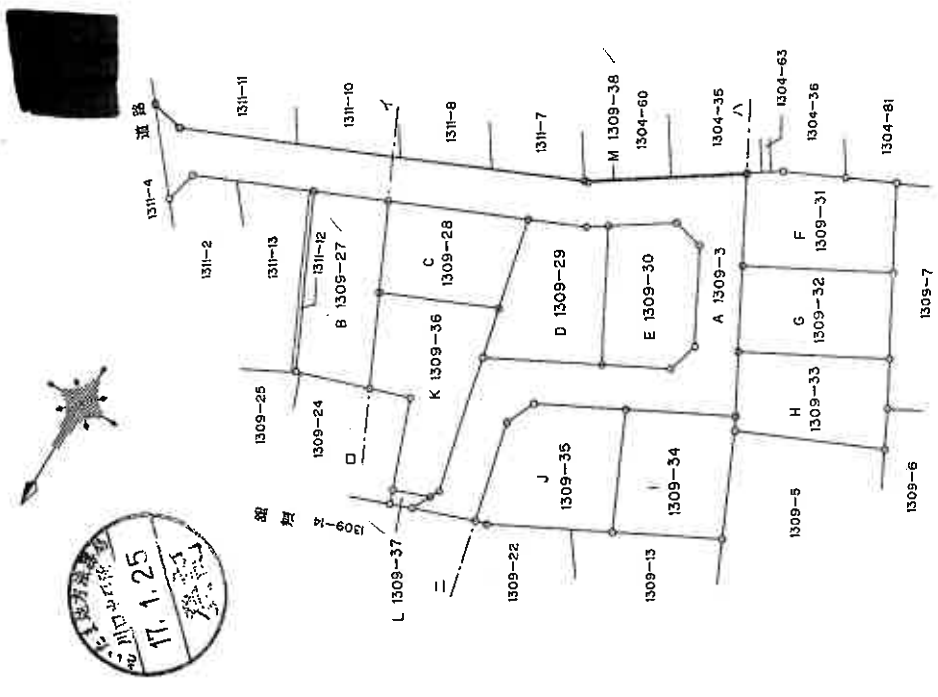
登記年月日：平成17年1月25日

0503020

地積測量図

地番 1309-3, 1309-27 ないし 38

土地の所在 川口市大字赤井字谷田



(単位：m)

全図

製作者 埼玉県土地家屋登記所	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
作成日 平成17年1月14日(作製)	代表取締役 [Redacted]	

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11月26日 さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-1 (1/4)

登記年月日：平成17年1月25日

0503021

H17.1.25
地積測量図

地番 1309-3, 1309-27 ないし 38

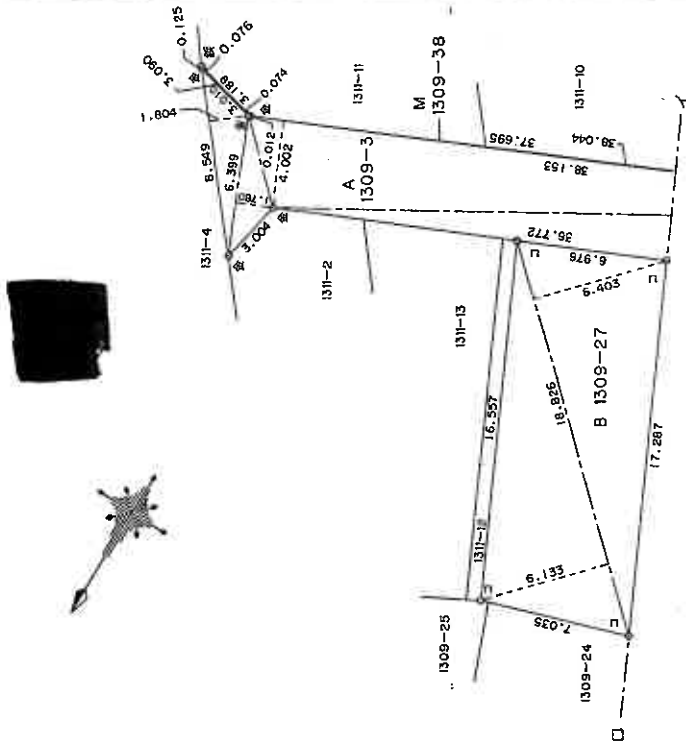
土地の所在 川口市大字赤井字谷田

求積表

地番	辺長	面積	積
A 1309-3	8.549	1.804	15.42396
	6.399	1.780	11.390220
	38.153	4.002	152.688306
	36.772	4.002	147.161544
	8.935	3.732	33.345420
	14.609	4.002	58.465218
	7.736	2.944	22.774784
	22.138	4.002	88.596276
	16.026	2.325	37.260450
	7.366	2.938	21.700068
	18.572	4.002	74.325144
17.350	4.002	69.434700	
6.394	2.917	18.651298	
12.884	4.002	51.561768	
9.373	4.002	37.510748	
6.033	1.980	11.945340	
合	積	852.235678	
面	積	426.1168390	m ²

地番	辺長	面積	積
B 1309-27	18.826	6.133	115.459858
	18.826	6.403	120.542878
	合	積	236.002736
面	積	118.0013680	m ²

地番	辺長	面積	積
M 1309-38	3.189	0.076	0.242364
	3.090	0.074	0.228660
	38.153	0.012	0.457836
	38.044	0.083	3.538092
	14.950	0.150	2.242500
14.623	0.150	2.193450	
合	積	8.902902	
面	積	4.4514510	m ²



境界	境界線の種類
コ	コンクリート杭
金	金属索
紙	鉄釘

(単位：m)

1/3

縮尺 1/250

代表取締役

申請人

平成17年1月14日(作製)

埼玉県
土地
登録

作製者

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11月26日 さいたま地方事務局川口出張所

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年1月25日

0503022

地積測量図 H17.1.25

地番 1309-3, 1309-27ないし 38

土地の所在 川口市大字赤井字谷田

求積表

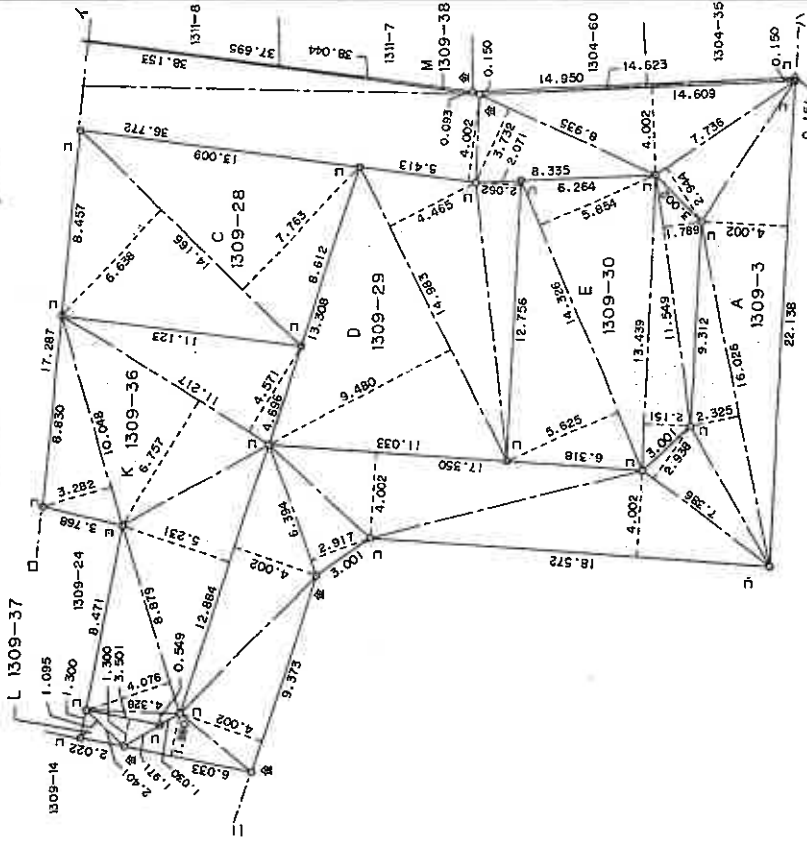
地番	辺長	面積	積
C 1309-28	4.166	6.638	94.033908
	4.166	7.763	109.970658
			204.004566
			102.0022830
合			102.00 m ²

地番	辺長	面積	積
D 1309-29	4.983	9.480	142.038840
	4.983	4.465	66.899095
			26.302872
			235.240807
合			117.6204035
			117.62 m ²

地番	辺長	面積	積
E 1309-30	4.326	5.625	80.583750
	14.326	5.854	83.864404
	13.439	2.151	28.907289
	11.549	1.789	20.661161
			214.016604
	合		
			107.00 m ²

地番	辺長	面積	積
K 1309-36	4.329	0.549	2.376072
	8.879	4.076	56.190804
	2.884	5.231	67.396204
	11.217	6.757	75.793269
	10.048	3.282	32.977536
	11.217	4.571	51.272907
合			266.006792
			133.0033960
			133.00 m ²

地番	辺長	面積	積
L 1309-37	3.501	1.300	4.551500
	2.401	1.095	2.629095
			7.180395
合			3.5901975
			3.59 m ²



(単位：m)

2/3

製作者
埼玉県
土地
登録

(平成17年1月14日作製)

申請人

代表取締役

縮尺

1/250

登記年月日：平成17年1月25日

0503023

H17.1.25

地積測量図

地番 1309-3, 1309-27ないし38

土地の所在 川口市大字赤井字谷田

求積表

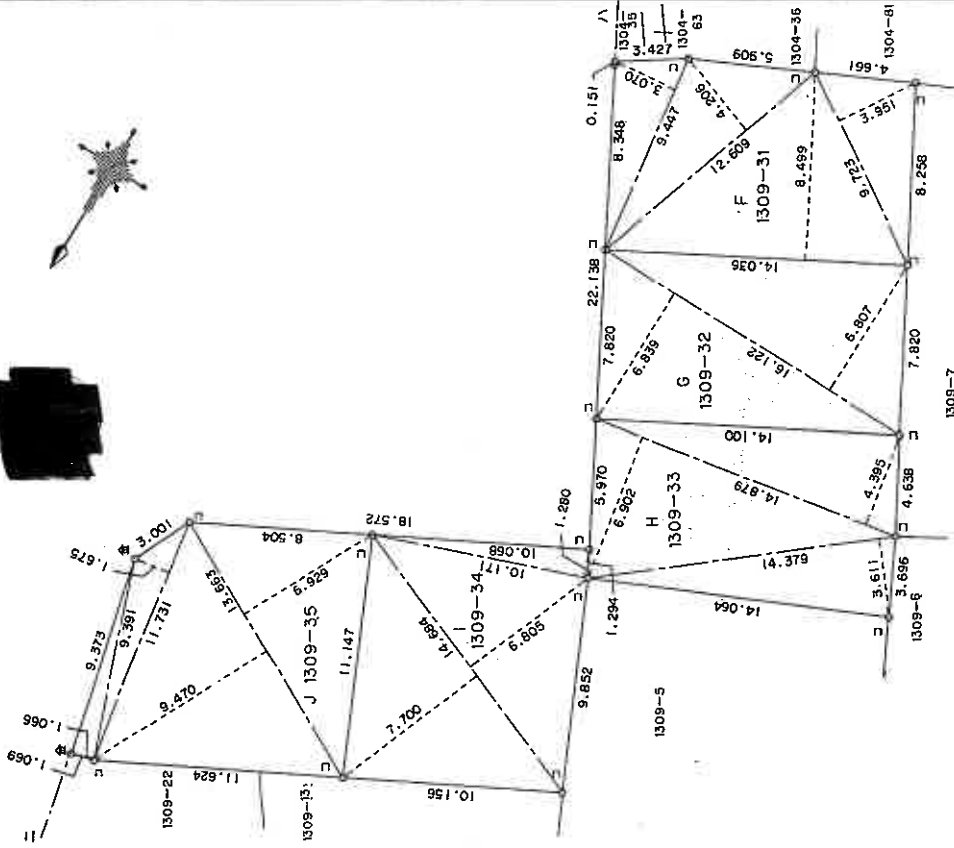
番 F 1309-31			
底辺	辺高	面積	備
9.447	3.070	29.002290	
12.609	4.205	53.033454	
14.036	8.499	119.291964	
9.723	3.951	38.415573	
合計		239.743281	
面積		119.87	m ²

番 G 1309-32			
底辺	辺高	面積	備
16.122	6.839	110.258358	
16.122	6.807	109.742454	
合計		220.000812	
面積		110.0004060	m ²

番 H 1309-33			
底辺	辺高	面積	備
14.879	4.395	65.393205	
14.879	6.902	102.694858	
14.379	3.611	51.922569	
合計		220.010632	
面積		110.0053160	m ²

番 I 1309-34			
底辺	辺高	面積	備
14.684	7.700	113.066500	
14.684	6.805	99.924620	
10.171	1.280	13.018880	
合計		226.010000	
面積		113.0051500	m ²

番 J 1309-35			
底辺	辺高	面積	備
9.391	1.066	10.010806	
11.731	1.675	19.649425	
13.663	9.470	129.368610	
13.663	6.929	94.670927	
合計		253.719768	
面積		126.8598840	m ²



(単位：m)

3/3

作製者 埼玉土地登記

平成17年1月14日(作製)

申請人 代表取締役

縮尺 1/250

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11月26日 さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

(12枚目)

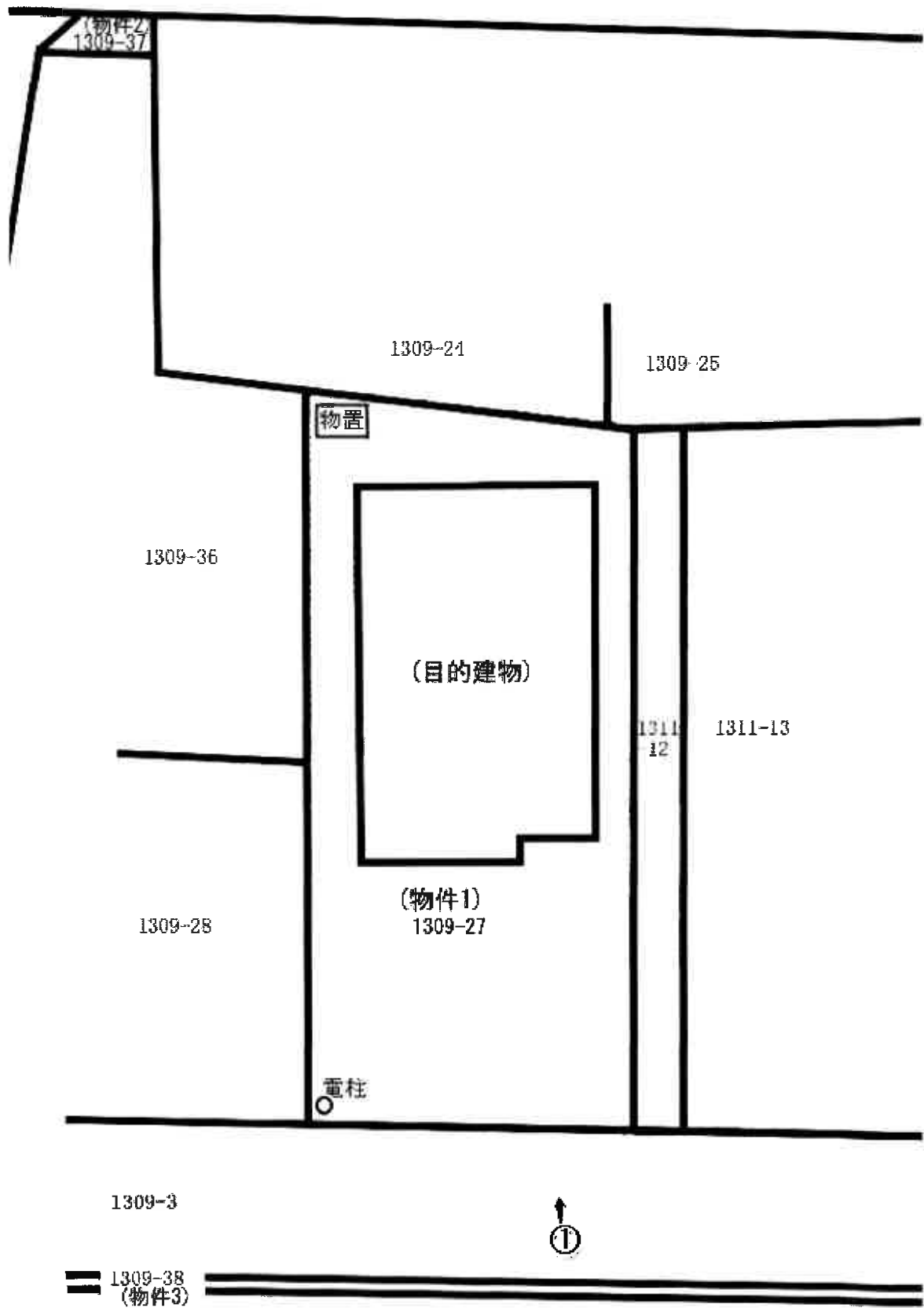
(4/4)

請求番号：3-1

A3判をA4判に縮小

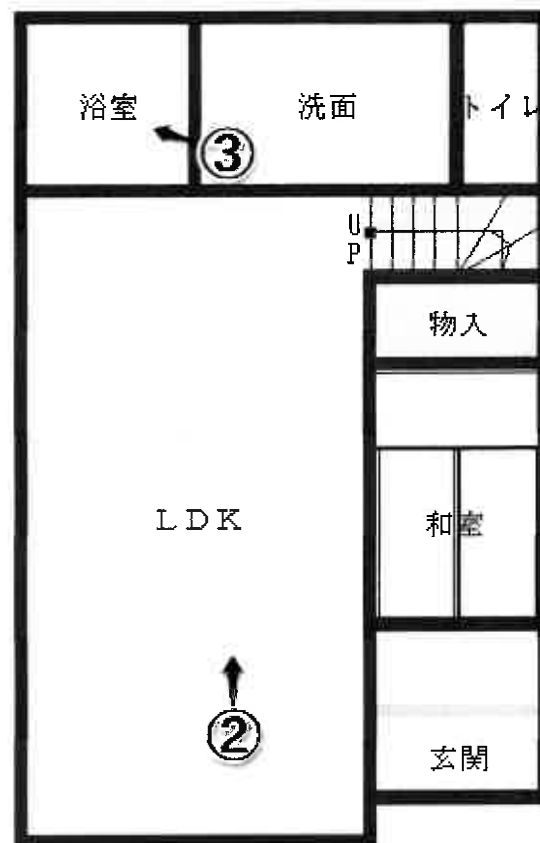
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

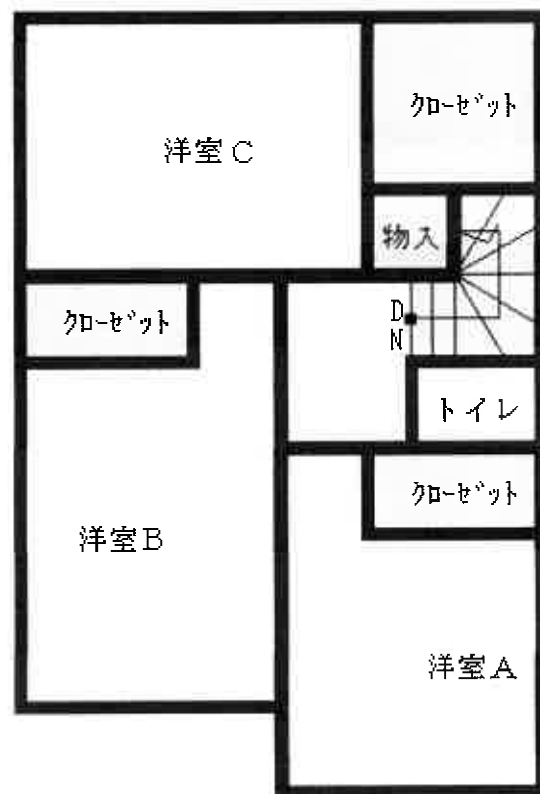


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和7年(ケ)第321号
令和8年2月2日 現地調査
令和8年2月24日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番27
地 目 宅地
地 積 118.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番37
地 目 宅地
地 積 3.59平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 川口市大字赤井字谷田
地 番 1309番38
地 目 宅地
地 積 4.45平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 4 所 在 川口市大字赤井字谷田 1309番地27
家屋 番号 1309番27
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,303,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,720,000 円
物件2 (土地)	金 1,000 円
物件3 (土地)	金 2,000 円
物件4 (建物)	金 6,580,000 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 地積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：雑種地 物件3の地目：公衆用道路
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		
	<p>物件4建物には太陽光パネル及び蓄電池が設置されている。所有者によれば当該太陽光パネルのローンは終了しているが、蓄電池は前妻名義でローンを組んでおり、その支払いが現在どうなっているかは不明とのことである。本件評価は当該太陽光パネルは物件4建物に含むものとして、蓄電池は物件4建物に含まないものとして行った。</p>		

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	JR京浜東北線「川口」駅の北東方約4,800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
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	118.00㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 平坦
接面道路の状況	南東約4m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：あり ※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	物件2土地はゴミ集積場として利用されている。 物件3土地は1309番3の土地と一体となって公衆用道路となっているが、上記市道には含まれていない。 物件1土地は北西側隣地（1309番24の土地）より約1.5m高い。 物件1土地の南西端に電柱が1本存する。 本件土地の付近を高圧送電線が通っている。 物件1土地上にスチール製簡易物置（動産）が存する。 北東側隣地（1311番13外の土地）の植栽が物件1土地に越境している。	

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17年6月16日新築 経 過 年 数：約21年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 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、その他 設 備：オール電化、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	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	<p>本件建物2階の南西側洋室から梯子で上る天井高約0.97mの屋根裏収納がある。 所有者によれば、洗面所のホースから水が漏れるとのことである。</p> <p>本件建物2階の北西側洋室の窓枠周辺のクロスに亀裂が入っている。</p> <p>本件建物には太陽光パネルと蓄電池が設置されている。所有者によれば、太陽光パネルのローンは終了しているが、蓄電池は前妻名義でローンを組んでおり、そのローンの支払いが現在どうなっているか不明であるとのことである。本件評価は太陽光パネルは本件建物に含むものとして、蓄電池は本件建物に含まないものとして行った。</p>

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	126,000	1.05	118.00	0.85	13,270,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-40

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
 $123,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/101.5 \times 100/98 \approx 126,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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は対象地域に比し、街路条件が優るが、交通接近及び環境条件が劣る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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2・3（土地）

物件2・3は雑種地及び私道敷であるので、当該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	126,000	0.05	3.59	1 / 10	2,000
3	126,000	0.05	4.45	1 / 10	3,000

個別格差：価値率を5%と査定

② 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	162,000	88.60	0.10	1,440,000

ウ 現価率：

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約3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) $3 / (21 + 3) \times (1 - 0.2)$

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	13,270,000	0.60	法定地上権	7,960,000

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	13,270,000	-7,960,000		1.0	0.7	3,720,000
4	1,440,000	+7,960,000	1.0	1.0	0.7	6,580,000
2	2,000			1.0	0.7	1,000
3	3,000			1.0	0.7	2,000
一括価格 (合計)						10,303,000

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-40)
所 在 : 川口市大字前野宿字上野72番52
価 格 : 123,000円/m²
位 置 : JR京浜東北線「川口」駅約6,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 187m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北東6m市道
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

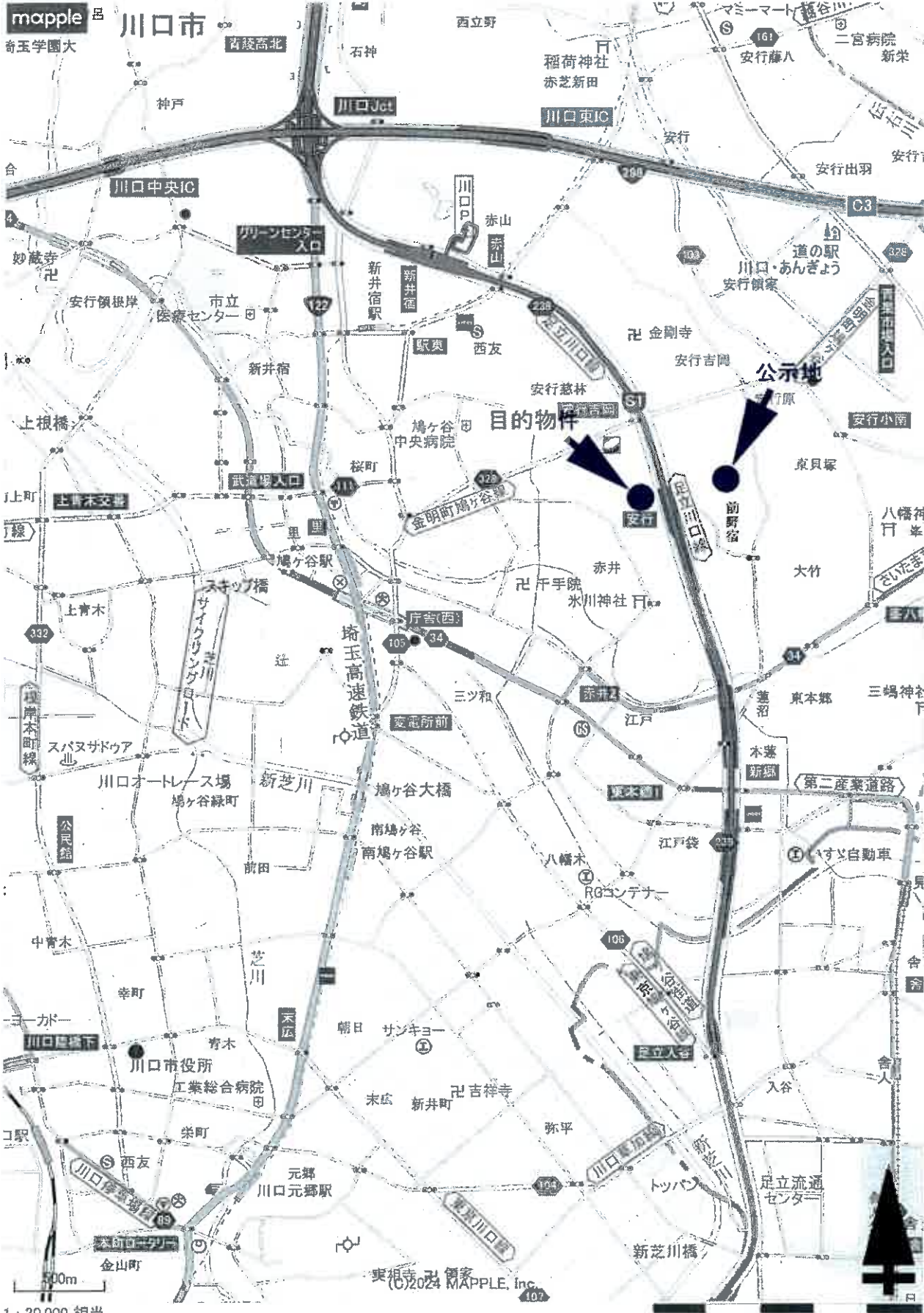
第7 附属資料

- 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

埼玉県川口市坂下町3丁目 付近

mapple 埼玉学園大

川口市



1 : 30,000 相当

地図上の1センチは約300メートル
印刷中心は 東経 139度44分36秒 北緯 35度49分35秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

ヲ 1246-1
ク 1246-2
ト 1296-4
モ 1297-14
カ 1297-18
レ 1297-19
ソ 1297-29
ク 1297-32
ネ 1297-33
ナ 1309-9
ラ 1299-13
ム 1309-26

登記年月日：平成17年1月25日

0503020

地積測量図

地番 1309-3, 1309-27 ないし 38

土地の所在 川口市大字赤井字谷田



全図

(単位：m)

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成17年 1月 14日作製

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。
令和7年11月26日 さいたま地方裁判所川口出張所 登記官

登記年月日：平成17年1月25日

0503021

地積測量図

H17.1.25

地番 1309-3, 1309-27 及び 38

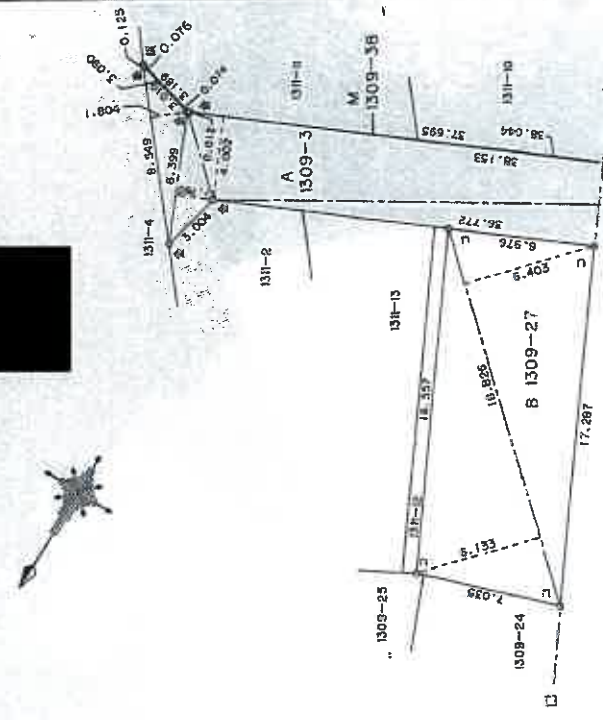
土地の所在 川口市大字赤井字谷田

求積表

地番 A 1309-3	
区画	面積 (㎡)
1	8.549
2	15.422396
3	6.399
4	11.380220
5	38.153
6	4.002
7	152.688306
8	36.772
9	147.161544
10	8.935
11	3.732
12	33.345420
13	14.609
14	4.092
15	58.465218
16	27.774784
17	2.944
18	88.586276
19	16.026
20	2.325
21	37.260950
22	7.366
23	2.938
24	21.700068
25	18.572
26	4.002
27	74.325144
28	17.350
29	4.002
30	69.434700
31	6.394
32	2.917
33	18.651298
34	12.884
35	4.002
36	51.561768
37	9.373
38	4.002
39	37.510746
40	6.033
41	1.980
42	11.945340
43	52.235678
44	426.1168380
45	426.11

地番 B 1309-27	
区画	面積 (㎡)
1	18.826
2	6.133
3	115.438658
4	18.826
5	6.405
6	120.542878
7	236.002736
8	118.0013680
9	118.00

地番 M 1309-38	
区画	面積 (㎡)
1	3.189
2	0.076
3	0.242364
4	3.080
5	0.074
6	0.228560
7	38.153
8	0.012
9	0.437836
10	38.044
11	0.093
12	3.538092
13	14.950
14	0.150
15	2.242500
16	14.823
17	0.150
18	2.193450
19	8.902902
20	4.4316510
21	4.45



境界	境界線の種別
コ	コンクリート積
金	金属線
紙	紙

1/3

縮尺 1/250

(単位：m)

申請人

平成17年1月14日作製

製作者

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。
令和7年1月26日 さいたま地方建設局川口出張所 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：3-1 (2/4)

登記年月日：平成17年1月25日

0503022

地積測量図

117.1.25

番 1309-3, 1309-27, 51, 38

土地の所在 川口市大字赤井字谷田

式積表

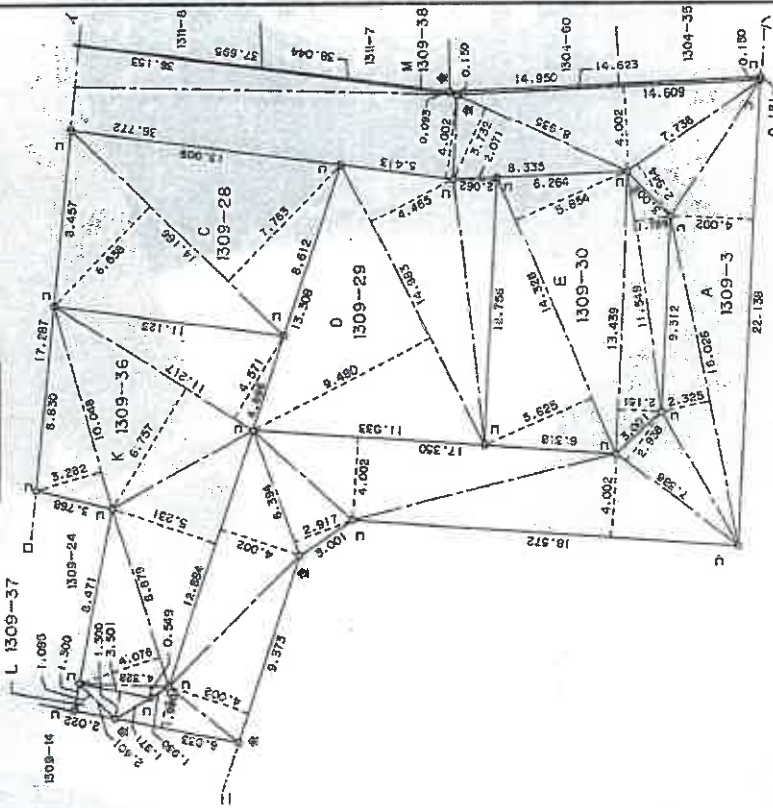
番 C 1309-28			
区画	面積	積算	積算
14.168	6.638	94.033908	
14.166	7.763	109.970658	
	合	204.004566	
	面積	102.00	㎡

番 D 1309-29			
区画	面積	積算	積算
14.983	9.480	142.038840	
14.983	4.465	66.895095	
12.756	2.062	26.302872	
	合	235.240807	
	面積	117.62	㎡

番 E 1309-30			
区画	面積	積算	積算
14.326	5.625	80.983750	
14.326	5.854	83.864404	
3.439	2.151	28.907289	
11.549	1.789	20.681161	
	合	214.016504	
	面積	107.008302	㎡

番 K 1309-36			
区画	面積	積算	積算
4.328	0.549	2.376072	
8.879	4.076	36.190804	
12.824	5.231	67.385204	
11.217	6.747	75.793269	
10.548	3.982	32.972532	
11.217	4.571	51.272307	
	合	266.006184	
	面積	133.003090	㎡

番 L 1309-37			
区画	面積	積算	積算
3.501	1.300	4.551300	
2.401	1.095	2.623095	
	合	7.180395	
	面積	3.5501975	㎡



(単位：m)

2/3

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成17年1月14日作製

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。
令和7年1月26日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号：3-1

(3/4)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年1月25日

0503023

H17.1.25
地積測量図

地番 1309-3, 1309-27 ないし 38

土地の所在 川口市大字赤井字谷田

求積表

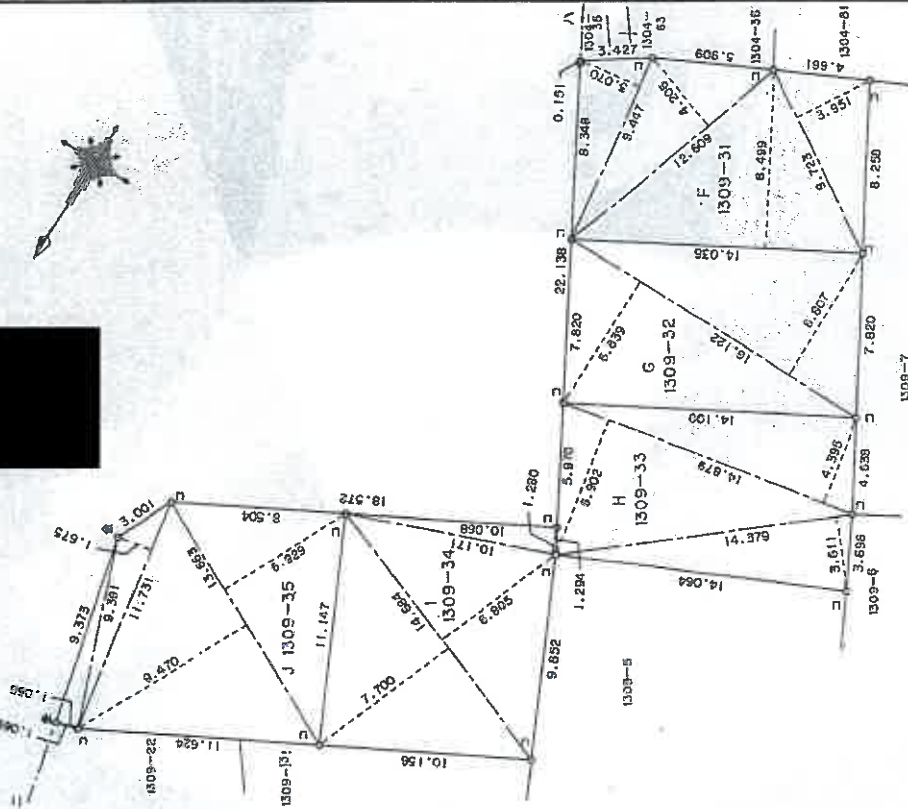
区画番号	面積 (㎡)	積算面積 (㎡)
F-1309-31	9.447	3.070
	12.609	4.205
	14.036	8.499
	9.723	3.951
合計		239.743881
合計		119.8716405
合計		119.87

区画番号	面積 (㎡)	積算面積 (㎡)
G-1309-32	16.122	5.839
	16.722	6.807
合計		109.742954
合計		220.000812
合計		110.0004090
合計		110.00

区画番号	面積 (㎡)	積算面積 (㎡)
H-1309-33	14.879	4.385
	14.879	6.902
	14.379	3.611
合計		51.922159
合計		220.010637
合計		110.0005180
合計		110.00

区画番号	面積 (㎡)	積算面積 (㎡)
I-1309-34	14.684	7.700
	14.684	6.805
	10.171	1.280
合計		226.010300
合計		113.0031500
合計		113.00

区画番号	面積 (㎡)	積算面積 (㎡)
J-1309-35	9.391	1.066
	11.731	1.675
	13.663	9.470
	13.663	6.329
合計		253.719788
合計		126.8529840
合計		126.85



(単位：m)

3/3

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成17年1月14日作製

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。
令和7年11月26日 さいたま市法務局川口出張所

登記官

請求番号：3-1 (4/4)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年6月22日

0015238

各階平面図

家屋番号 1309番27

建物の所在 川口市大字赤井字谷田1309番地27

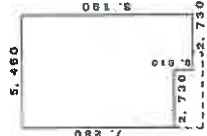
H17.6.22
建築物平面図



求積表

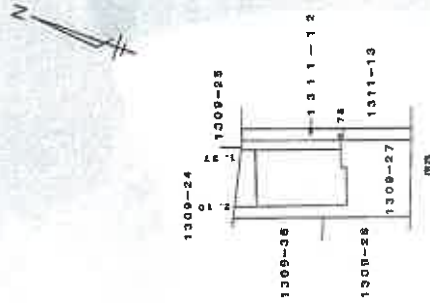
5.460 × 0.186	m	44.7134
3.640 × 0.465	m	1.6852
計		46.3986
床面積	46.37	m ²

2階



求積表

2.730 × 0.910	m	2.4843
6.460 × 7.280	m	39.7438
計		42.2281
床面積	42.23	m ²



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。
令和7年11月26日 さいたま地方事務所川口出張所

登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500