

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 6月24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 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月23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 8月 6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 7月28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1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 6月24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, 2	19,300,000 15,440,000	一括	3,860,000	113,506	29,780
1	5,340,000				
2	13,960,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市上青木六丁目
地 番 21番21
地 目 宅地
地 積 113.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市上青木六丁目 21番地21
家屋 番号 21番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.47平方メートル
2階 50.72平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造波型合成樹脂板葺平家建
床 面 積 約2.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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, 2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 主たる建物を共有者ら(破産管財人)が占有している。

(2) 附属建物を株式会社早船工務店(破産管財人)が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 川口市上青木六丁目
地 番 21番21
地 目 宅地
地 積 113.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市上青木六丁目 21番地21
家屋 番号 21番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.47平方メートル
2階 50.72平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造波型合成樹脂板葺平家建
床 面 積 約2.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 333号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 3月 7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 川口市上青木六丁目
地 番 21番21
地 目 宅地
地 積 113.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市上青木六丁目 21番地21
家屋 番号 21番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.47平方メートル
2階 50.72平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	埼玉県川口市上青木六丁目21番2号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件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	別紙その他の事項記載のとおり				
建物	物件2				
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：倉庫 構造：木造波型合成樹脂板葺1階建 床面積：約2.48㎡（未登記）				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☒ その他の者 上記建物所有者らが本主たる建物を空家の状態で、上記その他の者が附属建物に動産類を置いた状態で、それぞれ占有している ☒ 「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	別紙その他の事項記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある				
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 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 附属建物 (未登記) 全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社早船工務店	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C(所有者(破産者)らの破産管財人) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者ら ☐ その他の者 (☐)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 (☐)	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番40番41の目的外土地は、川口市が所有する公衆用道路である。
- 2 本件土地には土地建物位置関係図に「附属建物」と示した建物が存在し、同建物は、関係人の陳述から物件2の建物の附属建物と認めた。
法務局において同土地上の物件2以外の登記された建物を申請したが、物件2以外に登記された建物は存在しなかったので、同附属建物は未登記建物と認めた。
- 3 本件建物1階LDKの出入口ドア下部には正方形の穴が認められ、同建物内の壁など複数個所には猫に因る引っ掻き疵と思料される損傷が認められ、同穴は猫用のものと思料される。
- 4 同建物2階には、1箇所にコンセントの差込口が15個ある部屋や、1箇所に同差込口が8個ある部屋がある。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者 (破産者) らの破産管財人	本件土地上に存在する本件建物 (主たる建物) は、現在空家です。 同建物以外に同土地上に存在する建物 (土地建物位置関係図に「附属建物」と表示した建物) は、本件建物の附属建物です。 同附属建物の使用者は株式会社早船工務店であり、同社が使用借権により工具などを置いています。 同社の同附属建物の使用開始時期や契約時期については分かりません。 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

執 行 官 の 意 見

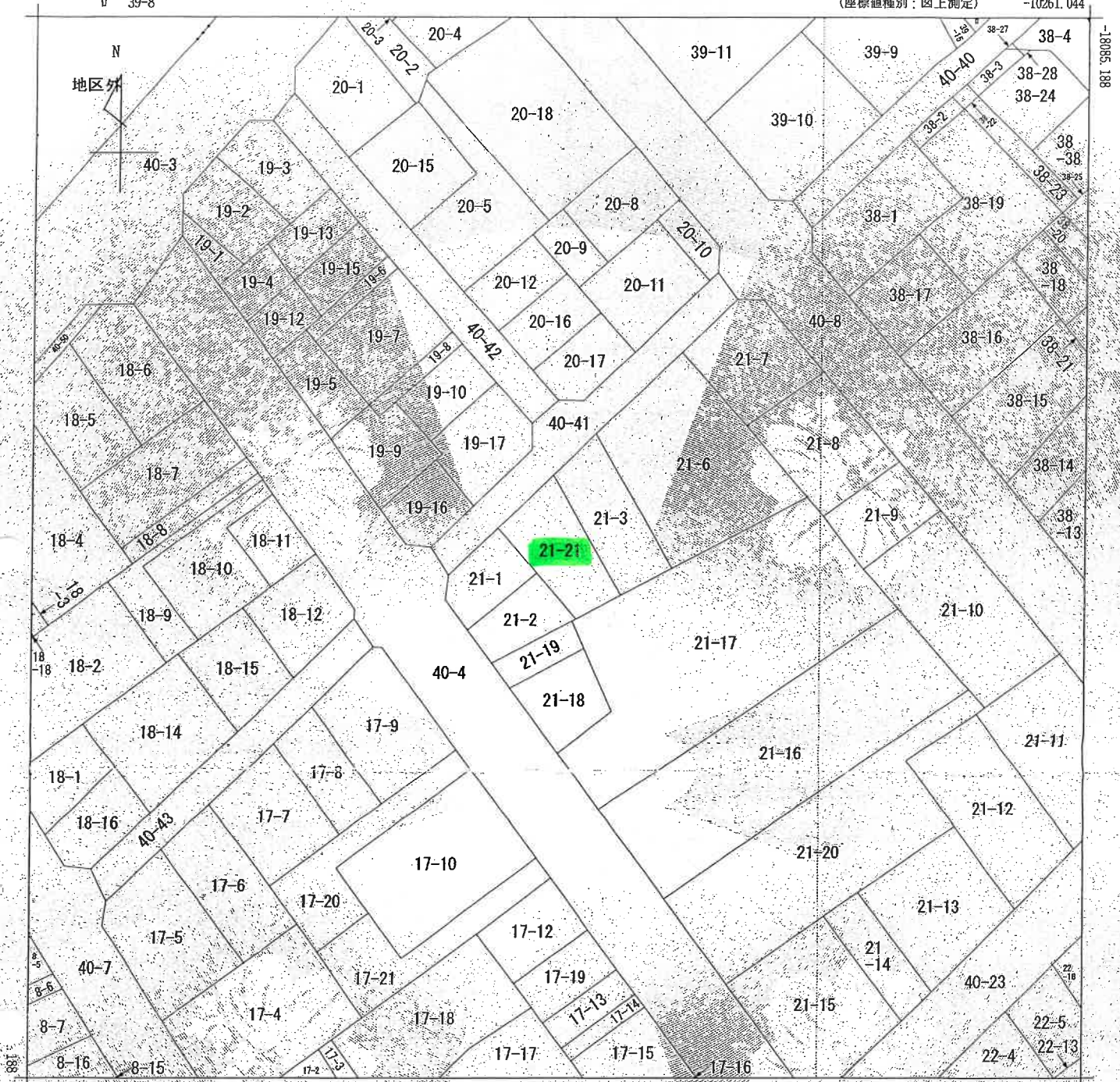
- 本件建物内は関係人の陳述のとおり状況が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月24日(火) 16:25-16:40	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年1月9日(木) 14:32-14:37	目的物件所在地	不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年1月20日(月) 12:45-12:55	法務局(川口出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得等
7年1月30日(木) 8:50-9:45	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年2月4日(火) 14:35-14:45	法務局(川口出張所)	本件土地上の物件2以外の登記された建物申請
7年2月4日(火) 16:40-17:10	郵便	所有者らにする占有関係等照会書作成, 送付
7年2月14日(金) 11:10-11:23	電話	所有者(破産者)らの破産管財人から聴取
7年2月25日(火) 14:15-14:25	法務局(川口出張所)	株式会社早船工務店の履歴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と予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 1月30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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-10386.044 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上青木6丁目

請 求 部 分	所 在 川口市上青木六丁目					地 番 21番21			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号 IX	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57年3月1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。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月23日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成28年7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6年10月23日 さいたま市地方事務局川口出張所

(9 枚目)

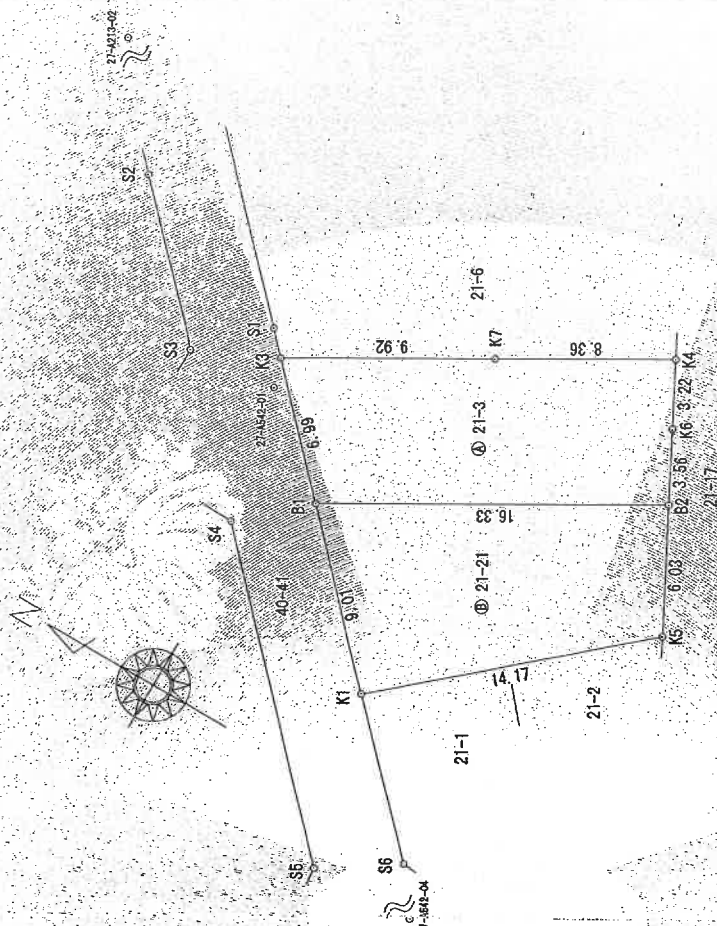
登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 21番3、21番21

土地の所在 川口市上青木六丁目



測地系	日本測地系(測地経緯2011)
座標系	日本
縮尺係数	0.999901
測量年月日	平成28年6月22日

求積表

地番	① 21-3	② 21-21
NO	X _n Y _n	X _n Y _n
B1	-18139.671 -18134.822	-10324.366 -10319.304
K3	-18143.445 -18150.713	-10314.406 -10310.283
K4	-18152.208 -18153.863	-10313.115 -10312.272
K5	-18155.667 -18156.067	-10321.619 -10321.619
合計	226.124235 113.082117	226.124235 113.082117
合計面積	117.42 m ²	117.42 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
K1	-18145.916	-10320.861	金庫棟
B1	-18139.671	-10324.366	コンクリート杭
K3	-18143.445	-10319.324	金庫棟
K7	-18143.445	-10314.406	金庫棟
K4	-18150.713	-10310.283	金庫棟
B2	-18152.208	-10313.115	コンクリート杭
K5	-18153.863	-10316.272	コンクリート杭
K5	-18155.667	-10321.619	コンクリート杭

点名	X座標	Y座標	備考
S1	-18133.860	-10318.324	金庫棟
S2	-18125.223	-10316.106	コンクリート杭
S3	-18130.976	-10321.038	金庫棟
S4	-18143.445	-10327.025	金庫棟
S5	-18143.445	-10336.930	金庫棟
S6	-18151.562	-10344.369	市・本館点
27-A52-04	-18155.677	-10344.369	市・本館点
27-A52-01	-18136.231	-10320.837	市・本館点
27-A213-02	-18173.697	-10322.482	市・本館点

作成者

申請人

(平成28年6月22日作成)

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6年10月23日 さいたま地方法務局川口出張所

(10 枚目)

圖
面
圖
平
物
建

21番21

川口市上青木六丁目21番地21

人譜

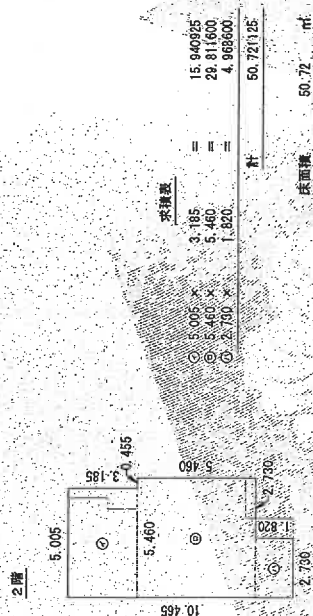
縮尺 $\frac{1}{250}$

（平成28年11月8日作成）

作者

縮尺 1/500

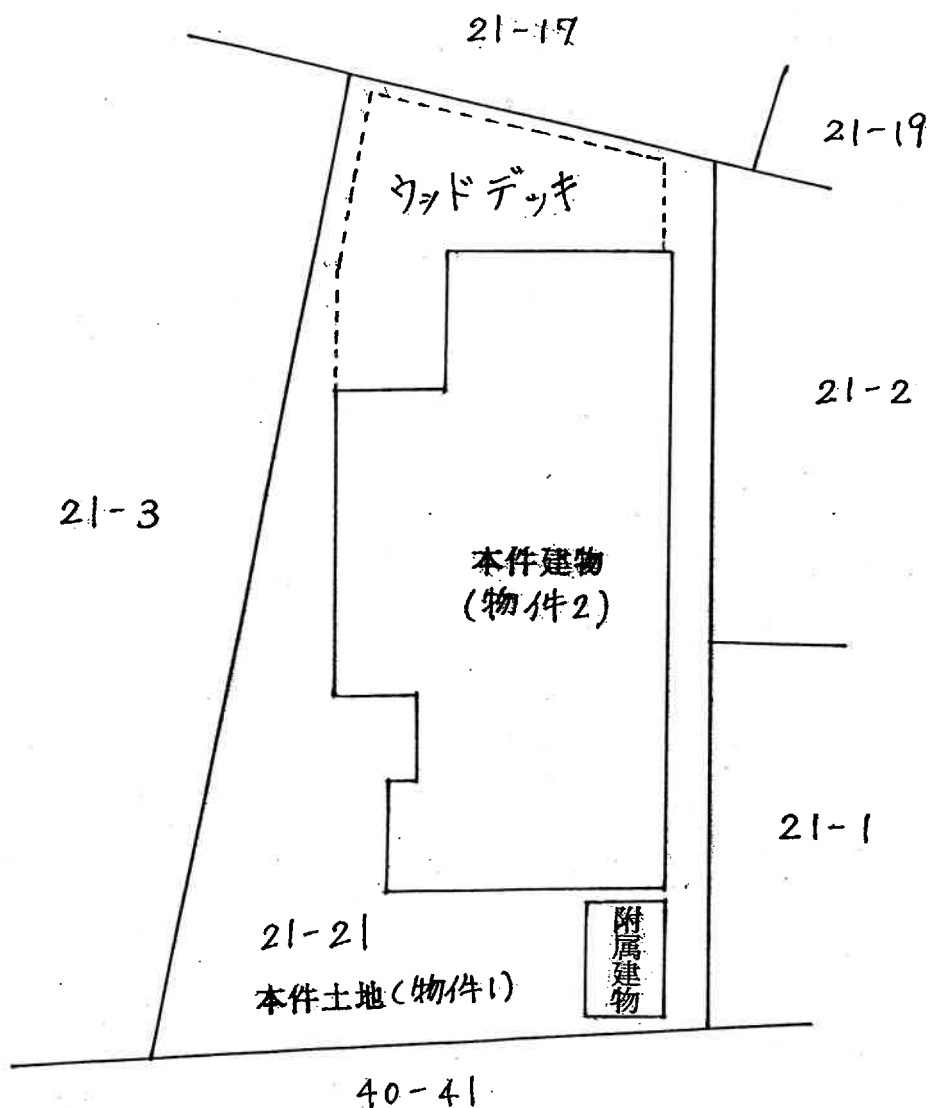
A3判をA4判に縮小



土地建物位置関係図

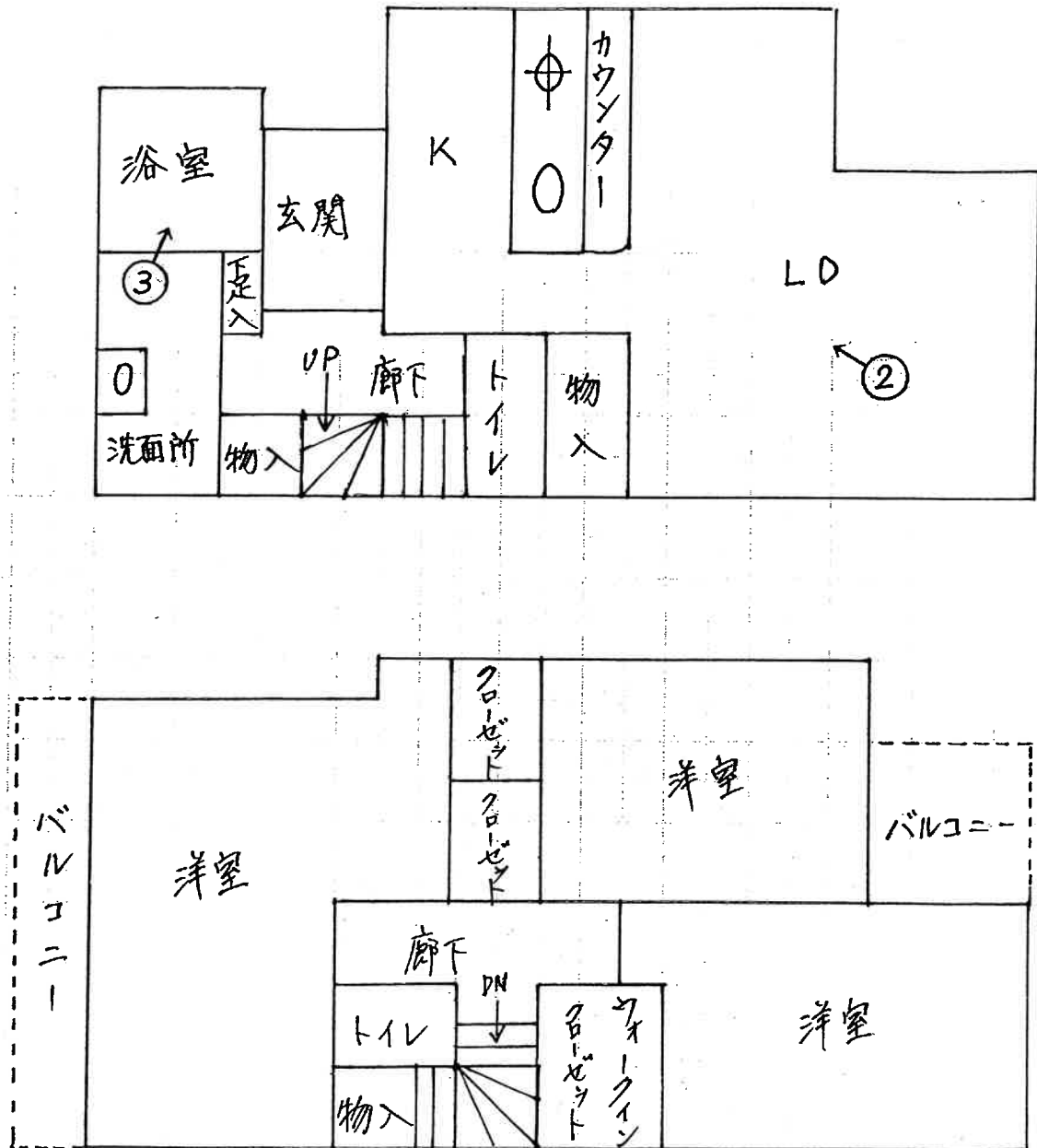


(写真位置○)



建物見取図

(写真位置○)





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 333 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 3 月 19 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 | 川口市上青木六丁目 |
| | 地 番 | 21 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.06 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 | B 持分 2 分の 1 |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 川口市上青木六丁目 21 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 21 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.47 平方メートル
2 階 50.72 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 | B 持分 2 分の 1 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9 , 3 0 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5 , 3 4 0 , 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 3 , 9 6 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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き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 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 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		
	本件土地には、本件建物の附属建物と認められる未登記建物が存する。附属建物の概要は次のとおりである。 附属建物〈1〉 構 造：木造波型合成樹脂板葺平家建 床面積：約2.48㎡ 種 類：倉庫 建築年：不詳		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「蕨」駅の東方約2,700m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅の中にアパート等が見られる地域である。	
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 工業地域 60% 200% なし 高さ制限31m以下（景観計画）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	113.06㎡ （物件1） ほぼ台形 平坦
接面道路の状況	北西約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2)建物の敷地	
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		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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28年9月12日新築 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 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、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、ガス、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	劣る
建物の利用状況	所有者らが主たる建物を空き家の状態で、所有者らが役員である株式会社早船工務店が附属建物を動産類を置いた状態で利用している。
特 記 事 項	附属建物の占有権原は使用借権である。 内壁のクロスに汚れがある箇所があるほか、猫によるものと思われる引っ掻き疵や疵を隠すために覆ったテープが見られる。また、2階の洋室の床に疵がある。さらに、1階LDKのドアには猫の通り抜け用と思われる穴が空いている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	183,000	0.97	113.06	0.95	19,070,000

※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-73

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
 $193,000\text{円}/\text{㎡} \times 106/100 \times 100/101.5 \times 100/110 \approx 183,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路及び環境条件が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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（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
2	160,000	100.19	0.53	8,500,000
	附属建物〈1〉70,000	2.48	0.03	5,000
			合計	8,505,000

ウ 現価率：

主である建物

経過年数約8年、経済的残存耐用年数約16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) $16/(8+16) \times (1-0.2)$

附属建物

建物の現況及び市場性を考慮して裁定した。

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、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	19,070,000	0.60	法定地上権	11,440,000

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	19,070,000	-11,440,000		1.0	0.7	5,340,000
2	8,505,000	+11,440,000	1.0	1.0	0.7	13,960,000
一括価格 (合計)						19,300,000

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 : 193,000円/㎡
位 置 : J R 京浜東北線「蕨」駅約3,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 北東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 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県川口市前川1丁目 付近



目的物件



1: 24,000 相当

地図上の1センチは 約 240 メートル
印刷中心は 東経 139度42分22秒 北緯 35度50分 4秒
スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

登記年月日：平成28年7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6年10月23日 さいたま地方裁判所川口出張所

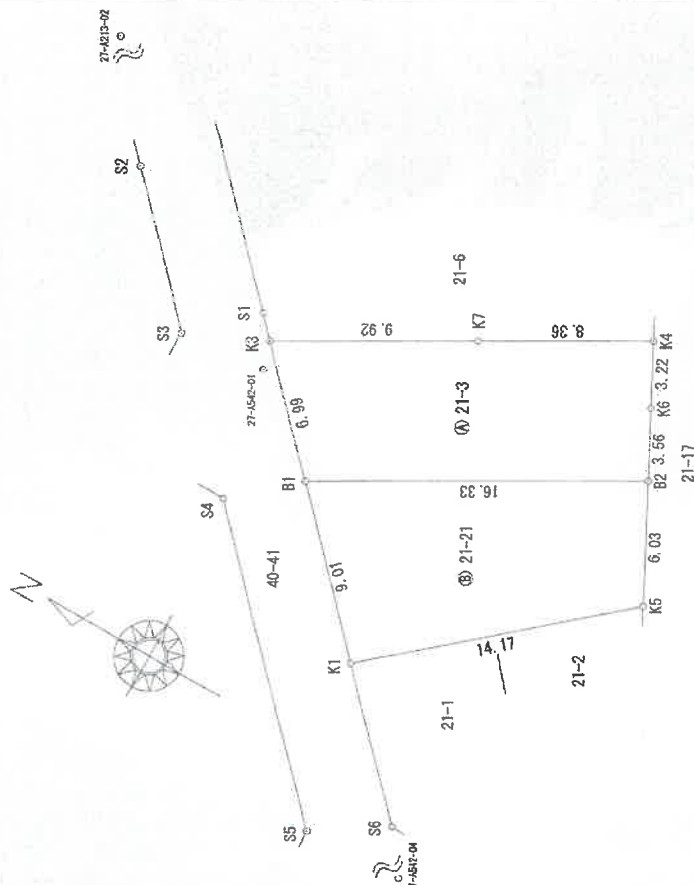
登記官

請求番号：31-2

地積測量図

地番 21番3、21番21

土地の所在 川口市上青木六丁目



求積表

地番	(1) 21-3	χ^2	γ_n	γ_{n-1}	χ^2	$(\gamma_{n-1} - \gamma_{n-1})$	γ_{n-1}
NO							
B1		-18139.671	-10234.365	-3.052		65362.275862	
K3		-18134.822	-10319.324	9.490		-18062.627120	
K7		-18143.445	-10314.405	9.061		-164397.755145	
K5		-18150.713	-10310.263	1.291		-22432.570483	
K6		-18152.208	-10313.115	-6.009		108076.617872	
U2		-18153.963	-10316.272	-11.251		204249.112613	
				合計		234.853629	
				合計		117.426814	
				地積		117.42	m ²

登記年月日：平成28年11月15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6年10月23日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

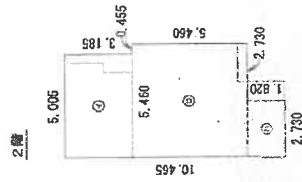
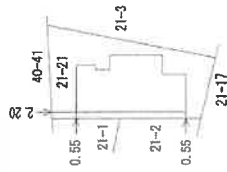
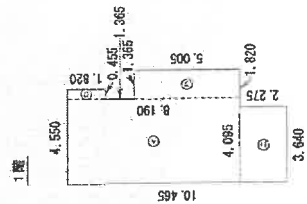
請求番号：31-3

A3をA4に縮小

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 21番21

建物の所在 川口市上青木六丁目21番地21



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500