

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 令和 7年 7月23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 7年 8月 6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 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 目 録

- 1 所 在 川口市西青木五丁目
地 番 2番96
地 目 宅地
地 積 64.39平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 川口市西青木五丁目
地 番 2番40
地 目 公衆用道路
地 積 75平方メートル
共有者 A 持分70分の1
共有者 B 持分70分の9
- 3 所 在 川口市西青木五丁目
地 番 2番100
地 目 雑種地
地 積 2.42平方メートル
共有者 A 持分70分の1
共有者 B 持分70分の9
- 4 所 在 川口市西青木五丁目 2番地96
家屋 番号 2番96
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	28.10平方メートル
	2階	36.90平方メートル
	3階	28.20平方メートル

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号3】

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 川口市西青木五丁目
地 番 2番96
地 目 宅地
地 積 64.39平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 川口市西青木五丁目
地 番 2番40
地 目 公衆用道路
地 積 75平方メートル
共有者 A 持分70分の1
共有者 B 持分70分の9
- 3 所 在 川口市西青木五丁目
地 番 2番100
地 目 雑種地
地 積 2.42平方メートル
共有者 A 持分70分の1
共有者 B 持分70分の9
- 4 所 在 川口市西青木五丁目 2番地96
家屋 番号 2番96
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	28.10平方メートル
	2階	36.90平方メートル
	3階	28.20平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和6年(ケ)第 273号
令和6年10月23日受理
令和6年11月 8日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 川口市西青木五丁目
 地 番 2 番 9 6
 地 目 宅地
 地 積 64.39 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 10 分の 9

2 所 在 川口市西青木五丁目
 地 番 2 番 4 0
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.5 平方メートル
 共有者 A 持分 70 分の 1
 共有者 B 持分 70 分の 9

3 所 在 川口市西青木五丁目
 地 番 2 番 1 0 0
 地 目 雑種地
 地 積 2.42 平方メートル
 共有者 A 持分 70 分の 1
 共有者 B 持分 70 分の 9

4 所 在 川口市西青木五丁目 2 番地 9 6
 家屋 番号 2 番 9 6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積	1階	28.10平方メートル
	2階	36.90平方メートル
	3階	28.20平方メートル

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川口市西青木五丁目2番50号		
土地	物件1～3		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を共有し、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」のとおり		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件3の土地は、ゴミの集積所として使用されている。
- 2 17番の土地は、川口市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 目的建物の床は、かなり汚れていた。建物内に猫の飼育用具が認められたため、猫の飼育に伴う汚れもあると思われる。

(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
■近隣住民	1 目的建物には夫婦と子供が住んでいました。 2 昨年の秋から暮れにかけてだったと思いますが、突然一家でいなくなりました。近隣への挨拶なども全くなかったため、事情はわかりません。近隣住民の間では、何かのトラブルに巻き込まれたのではないかとの噂がありました。 3 一家がいなくなってからは、空き家の状態だと思います。私が知る限り、出入りする人はなく、夜に灯りが点いていたといったこともありません。

(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

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 債務者兼共有者A・Bらの表札(姓のみ)が掲げられていた。
 - (2) 電気メーターは作動していなかった。
 - (3) 郵便ポストは、投函口まで郵便物等が詰め込まれていた。
- 2 第2回臨場(内部調査実施日)の際、以下の状況が認められた。
- (1) 第1回臨場の際と同じく、債務者兼共有者A・Bらの表札(姓のみ)が掲げられていた。
 - (2) 電気メーターは作動していなかった。水道とガスの供給も停止していた。
 - (3) 郵便ポスト内に、A宛ての水道の検針票(令和6年5月1日検針分:使用水量は零)・官公署からの通知書・郵便物等及びB宛の官公署からの通知書・郵便物等が認められた。長期間に亘って、郵便ポストの管理がなされていないようであった。
 - (4) 建物内には、郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は見当たらなかった。
 - (5) 冷蔵庫や洗濯機、テレビ等の家電は搬出されたようである。衣類や台所用品等についても、ある程度は搬出された形跡が認められた。
全体的に、人が日常生活を営んでいる様子はいかたがえなかった。
 - (6) 近隣住民から、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 3 以上の状況から、占有関係については3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月25日（金） 13：20－13：30	物件所在地	物件調査，占有確認，外観写真撮影
R6年11月7日（木） 9：10－9：40	物件所在地	物件調査，占有確認，内部調査実施・内部写真撮影， 近隣調査実施（評価人同行）
R6年11月7日（木） 10：10－10：20	法務局（川口）	接道について土地全部事項証明書を交付申請
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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6年11月7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。

☐ 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



(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	川口市西青木五丁目			地番	2番96			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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					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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年8月22日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M19450

登記官

(1/1)

(8 枚目)

製品部

♂ 写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

 $(1/2)$

地 带	②-9.5	λ_n	Y_n	$Y_{n1}-Y_{n2}$	$X_n \cdot (Y_{n1}-Y_{n2})$
NO					
57		-19848.557	-19658.515	8.198	-162519.934716
58		-19846.315	-19648.333	10.249	-203404.832435
6		-19849.259	-19648.256	1.251	-24831.433009
56		-19852.225	-19647.532	-8.755	173811.452875
55		-19855.041	-19657.021	-10.993	217074.835263
				合 计	130.027873
				合 计 面积	65.0139880
					65.01

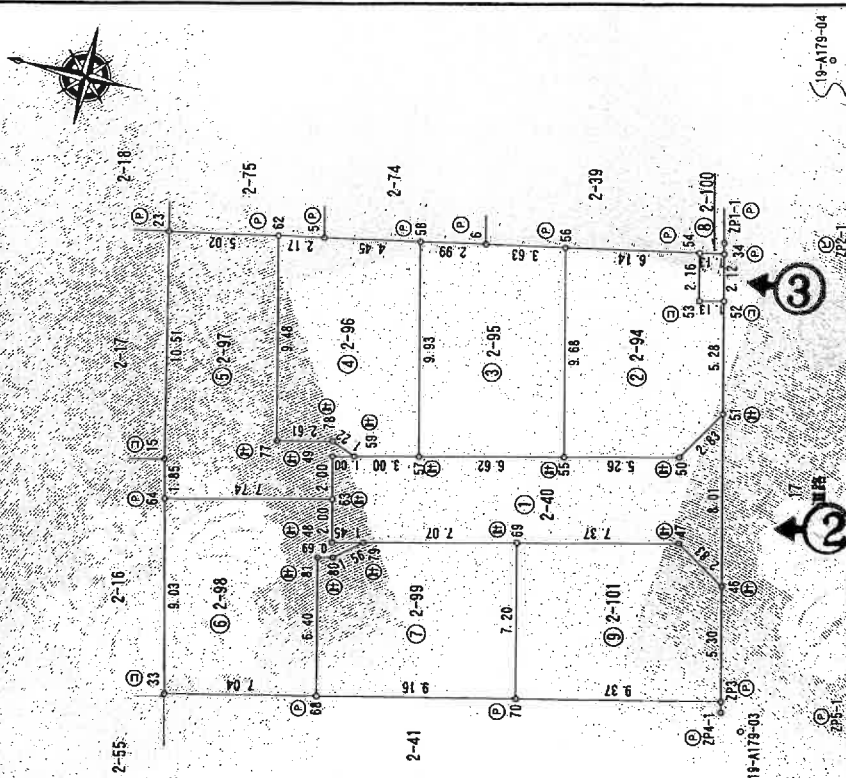
凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑥	石	杭	②	金屬線	④	刻
③	コンクリート	杭	③	金屬杭		
①			④			

作者

(埧天十地家屋調査(合用紙))

請申人

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8月22日 さいたま地方法務局川口出張所

2014年12月

(10枚目)

地圖整理番号：M19451

(2/2)

(增玉工地家居陶瓷工云用私)

地積測量圖 (2/2)

地 番 2-40、2-94ないし2-101

土地の所在 川口市西青木五丁目

地 号	02-99	λ_n	$Y_{n1} - Y_{n2}$	$\lambda_n(Y_{n1} - Y_{n2})$
NO				
69	-19853	864	-10661.398	-5.423
70	-19855	490	-10668.417	-8.992
68	-19845	538	-10670.390	4.267
81	-19845	091	-10664.150	6.396
80	-19845	767	-10653.994	1.168
79	-19846	975	-10662.994	2.598
合 计				-51582.747100
合 计 面 积				129.246662
合 计 地 积				64.6228250
				64.62

地 帶	02-1-00	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$Y_{n1}-Y_{n2}$	$\chi^2_n \cdot (Y_{n1}-Y_{n2})$
82	-19850	451	-10848	2.322	46115.967222
53	-19859	349	-10848	5.334	-36789.373697
54	-19858	861	-10846	2.322	-46112.755242
34	-19859	973	-10846	2.12	36800.523669
			合 計	面 積	4.843262
			合 計	面 積	2.421260
				地 帶	2.42

站 号	②2-101		$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	NO	$\bar{X}_n$			
	70	-19855.490	-10568.417	5.001	-99237.305490
	69	-19853.864	-10561.398	8.632	-172371.247248
	47	-19861.048	-10559.735	0.193	-3237.350824
	48	-19863.451	-10561.235	-6.654	132370.037454
ZP3		-19864.847	-10566.399	-7.182	142567.894754
			合 计	站 数	132.028655
			合 计	站 数	66.0143280
			合 计	站 数	66.01

合 計 面 積	539.5747745 m ²	地 番	面 積
使用した土地区分・用途等	市街地住宅区画2011 ⅩⅧ	0-40	75.71
権利関係	0.999902	0-94	85.01
測量年月日	平成31年1月1日	0-95	82.90
		0-96	85.39
		0-97	86.45
		0-98	86.45
		0-99	84.62
		0-100	2.42
		0-101	66.01

※数字によりパラメータ交換とされています。

点 名	X座標	Y座標	備 考
19-A19-03	-19865.854	-10667.534	川口市建設局
19-A19-04	-19861.732	-10632.100	川口市建設局
ZP4-1	-19864.759	-10668.888	市会館プレイ ス
ZP5-1	-19870.666	-10665.534	市会館プレイ ス
ZP2-1	-19855.706	-10644.367	市会館プレイ ス
ZP1-1	-19859.858	-10645.321	市会館プレイ ス

凡例	記号	産出物の種別	記号	坑内産物の種別	記号	坑内産物の種別
	⑤	石炭	②	金属類	③	印刷
	⑥	コンクリート	③	金属類	④	印刷
	⑦	プラスチック類	④	金属類	⑤	印刷

者成作

人中龍

四、

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：令和1年8月20日

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6年8月22日 さいたま地方支務局川口出張所

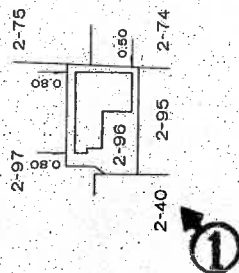
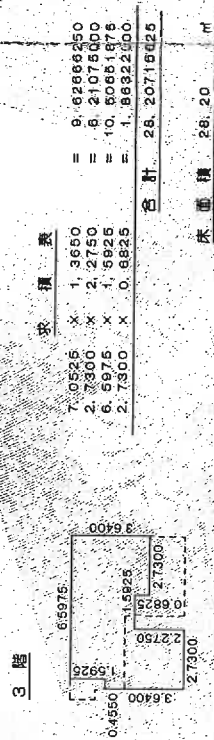
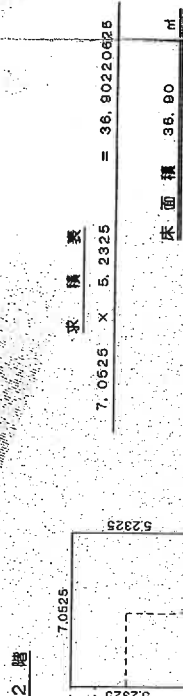
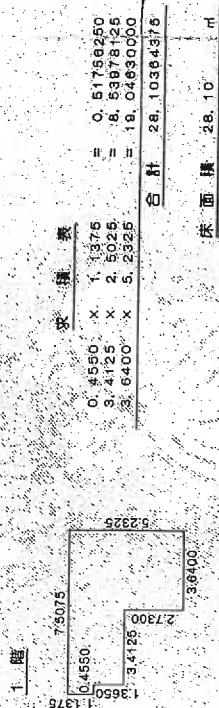
登記官

(11枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 2-96

建物の所在 川口市西青木五丁目2番地9-6



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

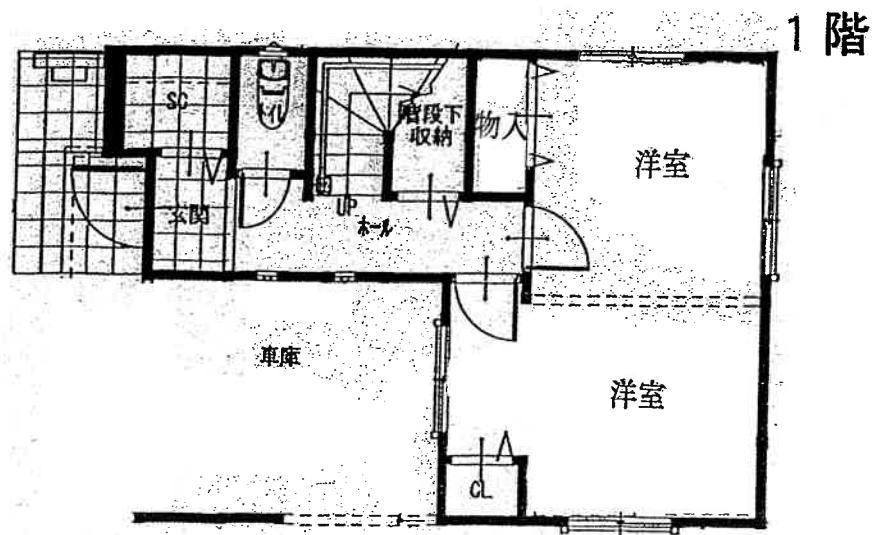
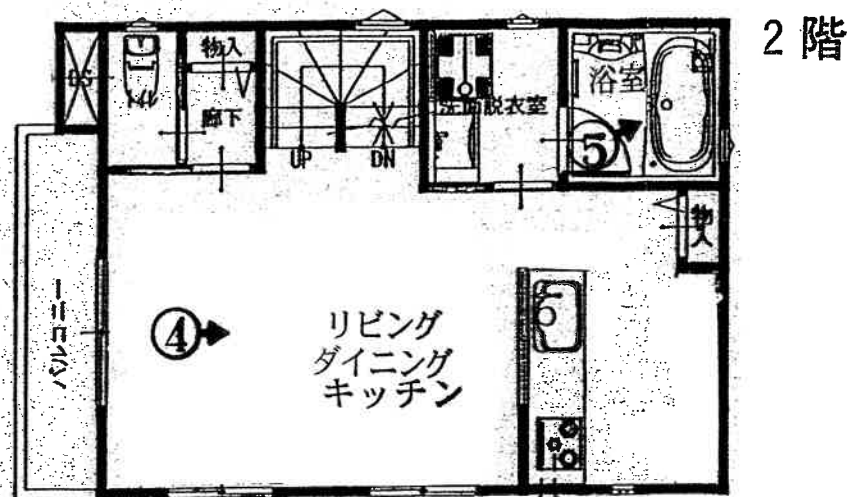
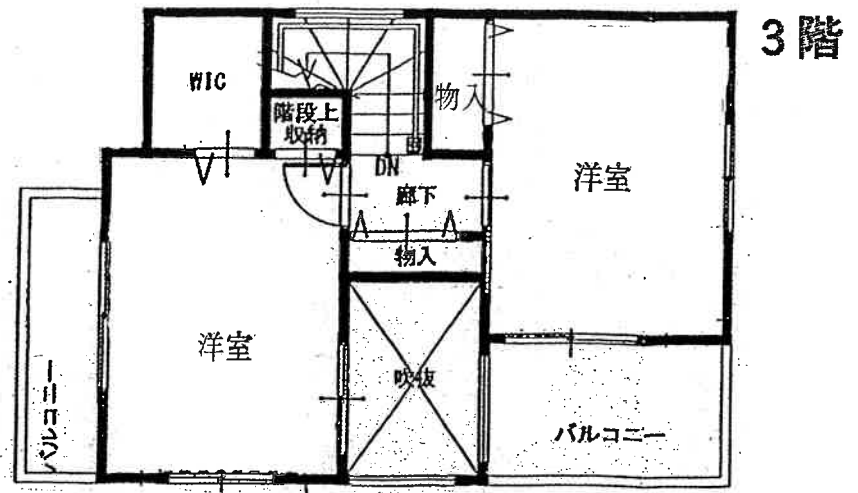
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(12枚目)



①



②



③



④



⑤

令和 6 年（ケ）第 273 号
令和 6 年 11 月 7 日 現地調査
令和 6 年 11 月 22 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 川口市西青木五丁目
 地 番 2 番 9 6
 地 目 宅地
 地 積 64.39 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 10 分の 9

2 所 在 川口市西青木五丁目
 地 番 2 番 4 0
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.5 平方メートル
 共有者 A 持分 70 分の 1
 共有者 B 持分 70 分の 9

3 所 在 川口市西青木五丁目
 地 番 2 番 1 0 0
 地 目 雑種地
 地 積 2.42 平方メートル
 共有者 A 持分 70 分の 1
 共有者 B 持分 70 分の 9

4 所 在 川口市西青木五丁目 2 番地 9 6
 家屋 番号 2 番 9 6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	28.10平方メートル
	2階	36.90平方メートル
	3階	28.20平方メートル

共有者
共有者

A
B

持分10分の1
持分10分の9



第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,894,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,250,000 円
物件2 (土地)	金 140,000 円
物件3 (土地)	金 4,000 円
物件4 (建物)	金 15,500,000 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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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		
	な し		

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「西川口」駅の北東方約1,100m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、マンション、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	64.39㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	西約4m舗装私道（位置指定道路）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 : 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	物件2土地は上記位置指定道路として、物件3土地はゴミ集積所として利用されている。	

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）： 令和1年6月28日新築 経 過 年 数： 約5年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約20年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板ぶき 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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	目的建物の床は、かなり汚れていた。建物内に猫の飼育用具が認められたため、猫の飼育に伴う汚れもあると思われる。

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	308,000	0.87	64.39	0.95	16,390,000

※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する。総額が千円未満となる場合は1,000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-45

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 326,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/100 & \div & 308,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：幅員系統連続性、間口狭小等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件2・3（土地）

物件2・3は私道敷及び雑種地であるので、当該土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	308,000	0.05	75.00	10 / 70	170,000
3	308,000	0.05	2.42	10 / 70	5,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	160,000	93.20	0.64	9,540,000

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20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) $20 / (5 + 20) \times (1 - 0.2)$

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	16,390,000	0.60	法定地上権	9,830,000

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	16,390,000	-9,830,000		1.0	0.8	5,250,000
4	9,540,000	+9,830,000	1.0	1.0	0.8	15,500,000
2	170,000			1.0	0.8	140,000
3	5,000			1.0	0.8	4,000
一括価格（合計）						20,894,000

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-45）

所 在：川口市西青木3丁目15番37「西青木3-15-35」

価 格：326,000円/㎡

位 置：JR京浜東北線「西川口」駅約1,100m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：南6.0m市道

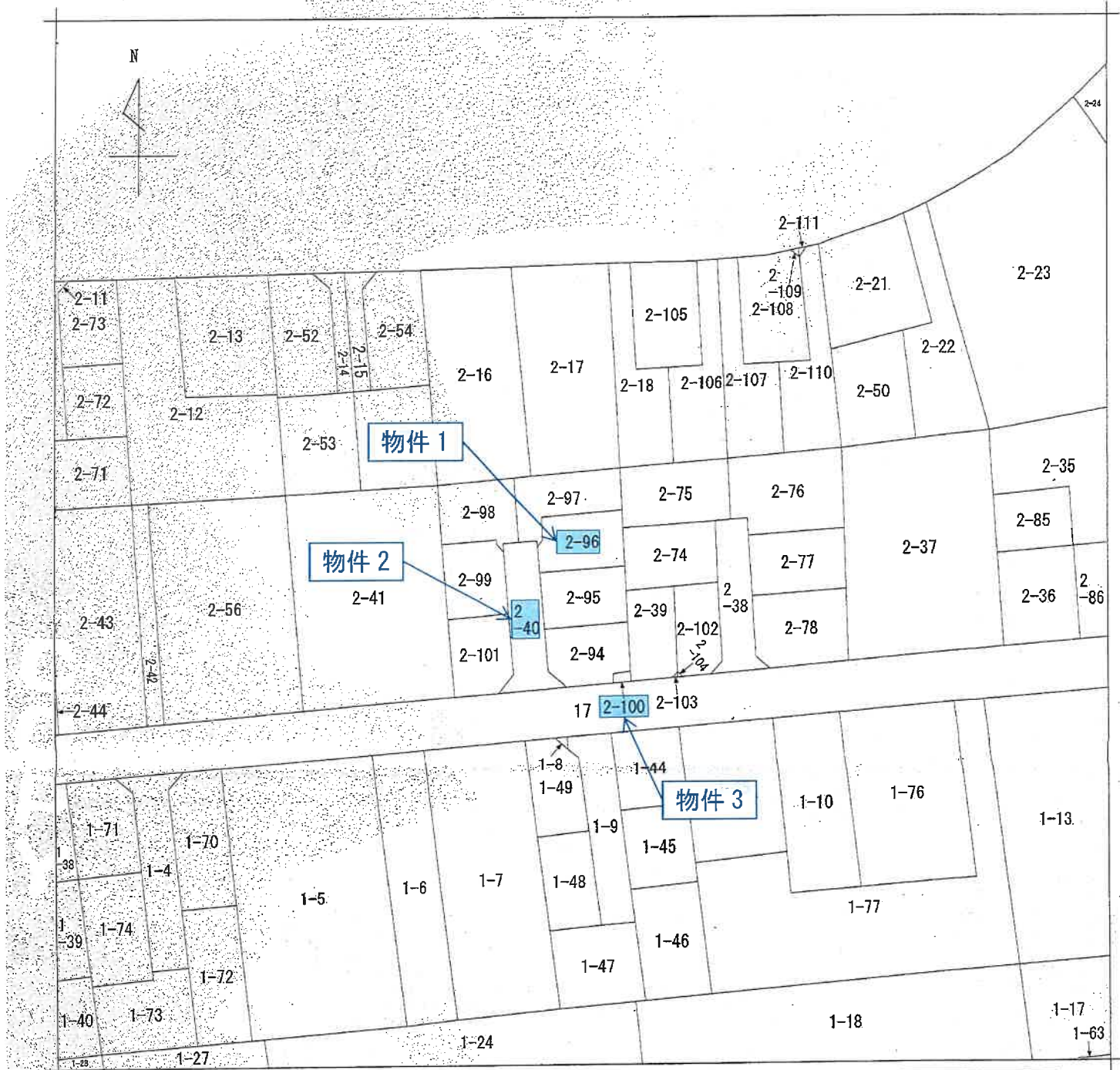
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に医院等が見られる住宅地域

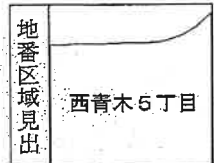
第7 附属資料

- 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





(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 分	所 在			川口市西青木五丁目			地 番		2番96	
出 力 縮 尺	1/500		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	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。

令和6年8月22日

さいたま地方務局川口出張所

登記官

地図整理番号：M19450

(1/1)

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。
令和6年8月22日 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

地積測量図 ①/2

地番 2-40、2-94ないし2-101
土地の所在 川口市西青木五丁目

求積表

地番	②2-40	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
48	-19845.562	-10663.321	1.624	-32229.192688		
63	-19846.110	-10661.370	3.903	-77455.464330		
49	-19844.658	-10659.418	2.178	-43221.665124		
59	-19845.634	-10659.192	0.903	-17920.607502		
57	-19848.557	-10658.515	2.171	-43091.217247		
55	-19856.011	-10657.021	2.683	-53270.994813		
50	-19860.144	-10656.832	3.592	-71337.637248		
51	-19861.644	-10653.429	-6.403	107312.462532		
46	-19863.451	-10661.235	-6.306	126256.922006		
47	-19861.048	-10659.735	-0.183	3237.350824		
69	-19863.864	-10661.398	-3.259	64703.742776		
79	-19846.975	-10662.994	-1.923	38165.732925		
合計					75.71	
面積					75.71	62

地番	②2-94	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO						
55	-19855.011	-10657.021	8.260	-163803.840750		
56	-19852.825	-10647.582	10.596	-210360.533700		
54	-19858.861	-10646.425	-0.862	18906.635672		
53	-19859.349	-10648.534	-1.863	36799.373697		
52	-19860.451	-10648.278	-4.895	97216.907645		
51	-19861.644	-10653.429	-7.554	150034.858776		
50	-19860.144	-10655.832	-3.592	71337.637248		
合計				65.01		
合計面積				65.01	929.30	

地番	②2-95	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
57	-19848.557	-10658.515	8.188	-162519.984716	
58	-19846.315	-10648.833	10.249	-203404.882435	
6	-19849.259	-10648.266	1.251	-24831.423003	
56	-19852.825	-10647.582	-8.755	173811.482875	
55	-19855.011	-10657.021	-10.933	217074.835263	
合計				130.027978	
合計面積				65.0139890	m

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	
④	石杭	②	金属板	③	刻印	①	印
⑤	コンクリート杭	⑥	金属杭				
⑦	プラスチック杭	⑧	金属プレート				

作成者

平成31年1月21日作成

申請人

縮尺

1/250

A3をA4に縮小コピー

令和6年8月22日
さいたま地方支務局川口出張所

登記官

地積測量図 ②/②

地番 2-40、2-94ないし2-101

土地の所在 川口市西青木五丁目

地番	②2-99	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot (X_{n+1}-X_n)$
NO						
69	-19853.864	-10661.398	-5.423	107667.50472		
70	-19856.490	-10668.417	-8.992	178540.58080		
68	-19846.536	-10670.390	4.267	-84885.18912		
81	-19845.091	-10664.150	6.396	-126929.202036		
80	-19845.787	-10663.994	1.156	-22341.708652		
79	-19846.975	-10662.994	2.698	-51522.747100		
合計				129.245652		
合計面積				64.6228260		m ²

地番	②2-100	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot (X_{n+1}-X_n)$
NO						
62	-19860.451	-10648.278	-2.922	46115.967222		
53	-19858.349	-10648.534	1.853	-36798.373597		
54	-19858.861	-10646.426	2.322	-46112.275242		
34	-19859.973	-10646.212	-1.853	36800.529569		
合計				4.843252		
合計面積				2.4241260		m ²

地番	②2-101	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot (X_{n+1}-X_n)$
NO						
70	-19855.490	-10661.417	5.001	-99297.305490		
69	-19853.864	-10661.398	8.682	-172371.24748		
47	-19861.048	-10659.735	0.163	-3237.350824		
46	-19863.451	-10661.235	-8.664	132370.037484		
ZP3	-19864.647	-10666.399	-7.182	142667.894754		
合計				192.028656		
合計面積				66.0143280		m ²

地番	②2-40	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot (X_{n+1}-X_n)$
NO						
②2-94				75.71		m ²
②2-95				65.01		m ²
②2-96				65.01		m ²
②2-97				64.39		m ²
②2-98				69.95		m ²
②2-99				66.41		m ²
②2-100				64.62		m ²
②2-101				2.42		m ²
合計				66.01		m ²

合計面積 539.5747745 m²

使用した測地系・座標系 世界測地系
(測地系2011 区系)
縮尺係数 0.999902
測量年月日 平成31年1月11日
測量員によりパラメータ記録されています。

点名	X座標	Y座標	備考
19-A179-03	-19866.854	-10667.634	川口市境界点
19-A179-04	-19861.792	-10662.100	川口市境界点
ZP4-1	-19864.759	-10666.888	市金属プレート
ZP5-1	-19870.606	-10665.534	市金属プレート
ZP2-1	-19866.706	-10644.367	市金属プレート
ZP1-1	-19859.859	-10646.721	市金属プレート

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石垣杭	④	金属釘	⑦	境界線の種別
②	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑧	刻印
③	プラスチック杭	⑥	金属プレート	⑨	印

作成者

平成31年1月21日作成

申請人

縮尺

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和1年8月20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8月22日 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

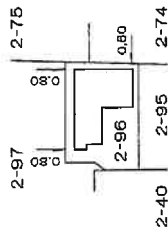
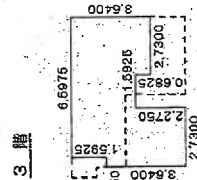
A3をA4に縮小コピー

各階平面図

建物図面

家屋番号 2-96

建物の所在 川口市西青木五丁目2番地96



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和元年8月16日作成