

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 10 月 7 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 11 月 10 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 7 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	9, 240, 000 7, 392, 000	一括	1, 848, 000	40, 769	12, 314
1	6, 800, 000				
2	2, 440, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市朝日二丁目
地 番 27 番 30
地 目 宅地
地 積 49.59 平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 川口市朝日二丁目 27 番地 30
家屋 番号 27 番 30 の 1
種 類 居宅 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 3 階建
床 面 積
1 階 29.73 平方メートル
2 階 29.73 平方メートル
3 階 29.73 平方メートル
地下 1 階 7.44 平方メートル
(現況)
床 面 積 地下 1 階 約 16.72 平方メートル
所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 8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1, 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) 1階及び地下1階部分を本件債務者が占有している。

(2) 1階以外の部分を本件所有者B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	川口市朝日二丁目
	地	番	27番30
	地	目	宅地
	地	積	49.59平方メートル

所有者 亡A相続財産

所 在	川口市朝日二丁目 27番地30		
家屋 番号	27番30の1		
種 類	居宅 事務所		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建		
床 面 積	1階	29.73	平方メートル
	2階	29.73	平方メートル
	3階	29.73	平方メートル
	地下1階	7.44	平方メートル

(現況)

床面積 地下1階 約16.72平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第75号
令和7年5月20日受理
令和7年6月26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 川口市朝日二丁目

地 番 27番30

地 目 宅地

地 積 49.59平方メートル

所有者 亡 **A** 相続財産

2 所 在 川口市朝日二丁目 27番地30

家屋 番号 27番30の1

種 類 居宅 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建

床 面 積
1階 29.73平方メートル
2階 29.73平方メートル
3階 29.73平方メートル
地下1階 7.44平方メートル

所有者 **B**



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市朝日2丁目27番3号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件) □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 ■その他の者(建物所有者B) 上記の者が目的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	・目的土地の南西角辺りに看板がある。 ・目的土地に接する地番31-19の土地は、川口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: 1階 29.73平方メートル 2階 29.73平方メートル 3階 29.73平方メートル 地下1階 約16.72平方メートル
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(債務者有限会社マーク) 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3階三畳和室から天井に収納されている梯子階段を昇り塔屋を通じて至る構造になっている。
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
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 建物所有者B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ 建物所有者B（占有者） ☒ 目的土地所有者相続財産清算人）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30年6月25日	
最初の契約等	契約日	平成30年6月25日
	期間	平成30年6月25日から ☐ 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	建物所有者Bが所有権取得した時期を占有開始時期と認定した。	
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)

(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 ☒ 地下1階及び1階	
占有者	☒ 債務者有限会社マーク ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所（1階） ☐ 店舗 ☒ 倉庫（地階1階） ☐	
☒ 関係人（ ☒ 建物所有者B ☐ ）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20年3月11日	
最初の契約等	契約日	平成20年3月11日
	期間	平成20年3月11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	・地階1階は建物所有者Bと共同占有 ・有限会社マークの本店所在地が目的物件所在地に移転された日を占有開始時期として認定した。	
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
（4枚目）

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的建物所有者)	1 目的物件は、2階より上階は私が居宅として、1階は有限会社マークが事務所として、地階は私と有限会社マークとが倉庫として使用しています。 2 有限会社マークは私の姉である亡Aが代表者を務め化粧品の販売等をしていましたが、Aが亡くなり現在は活動しておらず、1階と地階に在庫品や帳簿等が置いてあるだけの状態です。有限会社マークが目的物件所在地に本店を移した時期の建物所有者は亡Aの夫です。 3 Aが亡くなる前はその看病のために2階の和室を使っていました。看病をするためだけの部屋だったのでAの遺品等が置いてあるわけではありません。 4 1階のトイレ周辺の床に撓みがあります。2階等の床も同様に傷んでいた箇所があったと思いますが、上からフローリング等を貼っており撓みが目立つのは1階だけになっていると思います。
■ C (亡A相続財産清算人)	1 目的物件の占有関係についての認識は、Bと同様です。

(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)

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2～4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

(6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5月20日(火) 16:05-16:10	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年5月26日(月) 12:40-12:50	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、建物所有者Bと面談
令和7年5月26日(月) 14:32-14:35		亡Aの相続財産清算人を電話聴取
令和7年6月2日(月) 13:20-13:55	物件所在地	建物所有者B立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年6月16日(月) 15:10-15:15	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
(7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。



請 求 部 分	所 在	川口市朝日二丁目				地 番	27番30		
出 力 縮	力 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	昭和46年4月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)

令和7年2月20日

さいたま地方裁判所

地図整理番号：M89903

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 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。
(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和7年2月20日 さいたま地方法律局

登記官

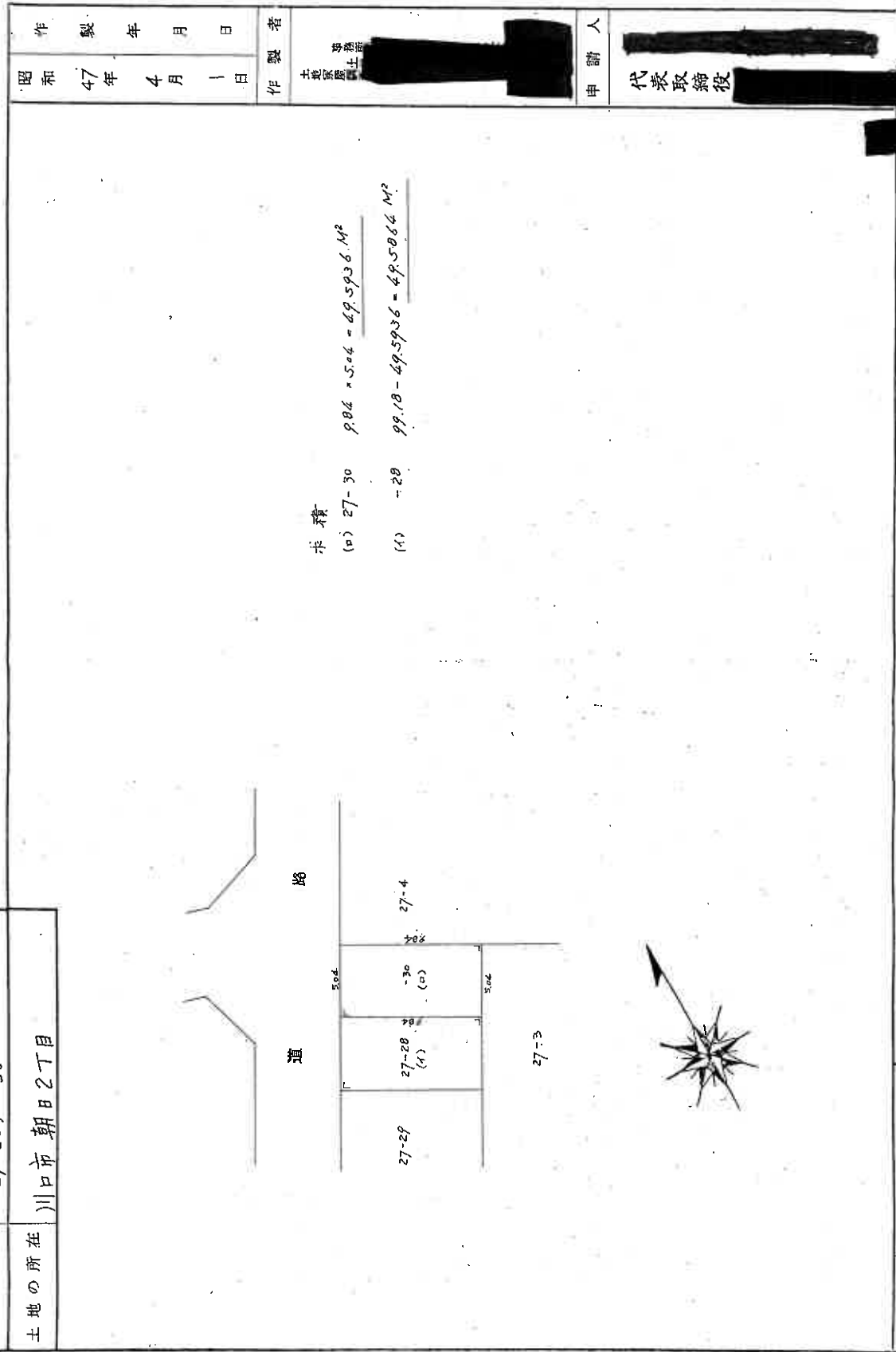
(9 枚目)

S47.4.15

地 積 測 量 図

0506221

地 番	27-28, -30
土地の所在	川口市朝日2丁目



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

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20日

さいたま地方方法務局

登記官

(10枚目)

0019804

各階平面図

、Hw-4.11

家屋番号

27-30-1

建物の所在

川口市草月田2丁目27-30

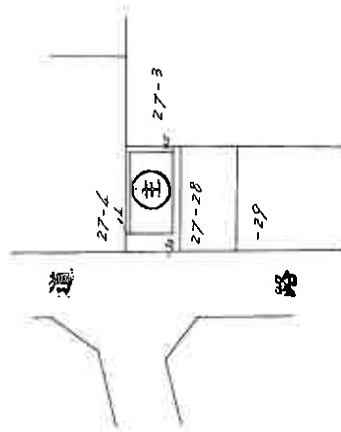
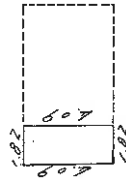
建物階平面図

1階、2階、3階、各階同型

$$4.09 \times 7.27 = 29.7363$$
$$29.73M$$

地下1階

$$4.09 \times 1.82 = 7.4638$$
$$7.46M$$



作製者

埼玉県家屋調査士会
川口出張所

縮尺

1/250

申請人

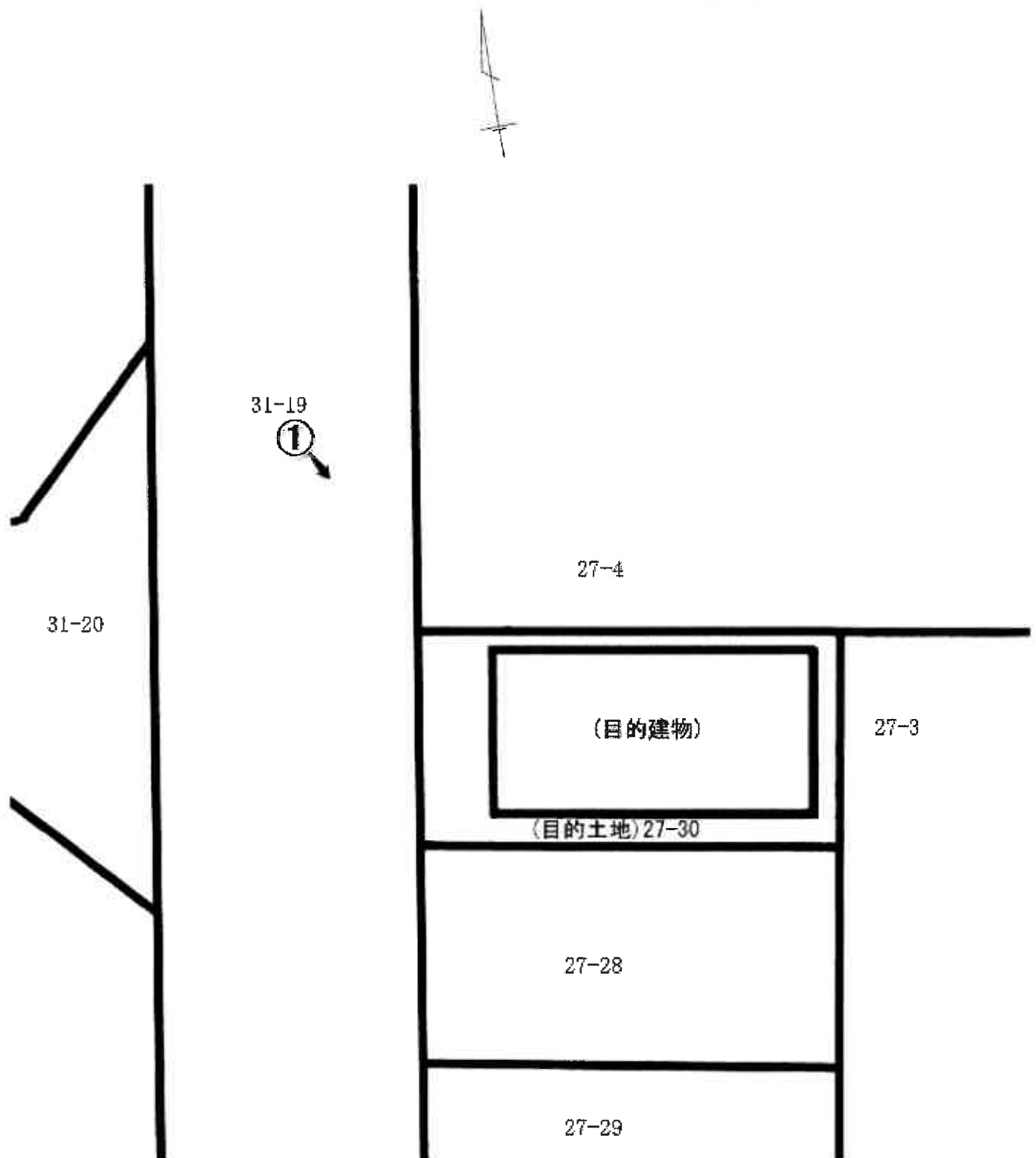
縮尺

1/500

(埼玉県家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

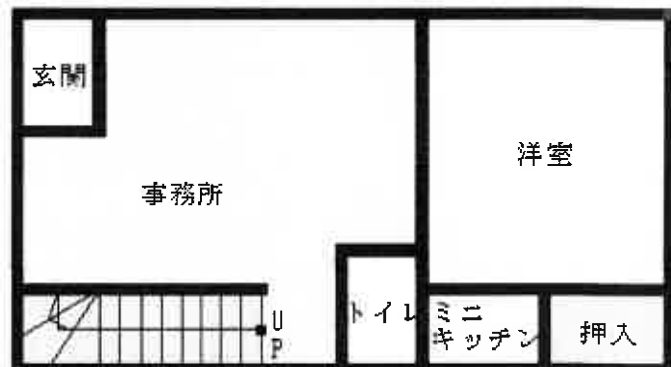


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

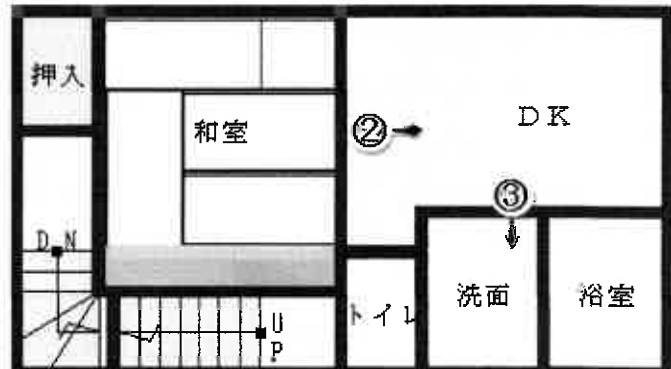
地下
1階



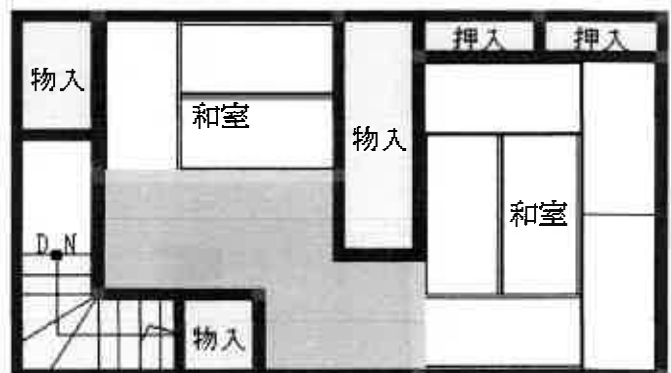
1階



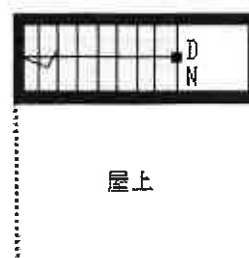
2階



3階



屋上





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 7 5 号

令和 7 年 6 月 2 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 2 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 川口市朝日二丁目

地 番 27番30

地 目 宅地

地 積 49.59平方メートル

所有者 亡 **A** 相続財産

2 所 在 川口市朝日二丁目 27番地30

家屋 番号 27番30の1

種 類 居宅 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建

床 面 積	1階	29.73平方メートル
	2階	29.73平方メートル
	3階	29.73平方メートル
	地下1階	7.44平方メートル

所有者 **B**

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9,2 4 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 6,8 0 0,0 0 0円
物 件 2 （ 建 物 ）	金 2,4 4 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1及び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 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 家 在 家 屋 番 種 種 号 構 構 類 床 面 造 積	別紙物件目録記載の通り	※現況床面積 1階 29.73㎡ 2階 29.73㎡ 3階 29.73㎡ 地下1階 16.72㎡ (約9.28㎡の増築含む) 延べ105.91㎡
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（使用借権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○使用借権付建物 ※物件1に係る使用借権付建物		

※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1〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市のほぼ南部にある朝日2丁目地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅から南方へ約550m（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
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等が建ち並ぶ外に小規模な事業所等も見られる国道122号背後の住宅地域で、街路・街区はほぼ整然と配置されている。	
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
画 地 条 件	地 積	49.59㎡
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	西側：幅員約6m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法第42条第1項第1号該当。	
土地の利用状況	（物件2）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の建物による物件1土地の利用は、平成30年6月25日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りなされているものと認められる。	

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		建築年月日（登記記載）： 平成1年3月31日新築		
		経 過 年 数： 約36年		
		経済的残存耐用年数： ——		
仕 様	構 造	木造・地下1階付3階建		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺		
	外 壁	サイディング、その他		
	内 壁	クロス貼り、塗り壁、その他		
	天 井	クロス貼り、合板、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 29.73㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 29.73㎡（ 〃 ） 3階 29.73㎡（ 〃 ） 地下1階 16.72㎡（公簿数量は7.44㎡～約9.28㎡の増築） 延 105.91㎡（公簿数量は 96.63㎡～約9.28㎡の増築）		
現 況 用 途 等		地下1階：倉庫	1階：事務所	2～3階：居宅
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		・ 2～3階は建物所有者Bが居宅として利用している。 ・ 1階は土地所有者でありBの姉であった亡Aが代表を務める有限会社マークが、事務所として利用しているが、同社はAが亡くなったため稼働していない。また地下1階は上記法人とBが倉庫として利用している。なお、上記法人による利用は、何れも平成20年 3月11日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りなされているものと認められる。		
特 記 事 項		(a)物件2建物はやや老朽化しており、1階の床面には歩行時の撓みが認められる箇所がある。 (b)物件2の屋上には小規模ながらも塔屋が設けられており、また地階部分は登記面積以上に拡張されているため、同建物は基準容積率の 200%を超過している可能性が高い。		

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	264,000	1.03	49.59	0.90	12,140,000

※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：川口ー57

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 261,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/102 = 264,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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が、駅への接近性で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～特になし

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	200,000	105.91	0.05	1,060,000

ア 再調達原価 ： 塔屋が設けられていることも考慮した。

ウ 物件2 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%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
1	12,140,000	0.2	使 用 借 権	2,430,000

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	(12,140,000－	2,430,000)		1.0	0.7	6,800,000
2	(1,060,000＋	2,430,000)	1.0	1.0	0.7	2,440,000
一 括 価 格 (合 計)						9,240,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件2建物の現況は、建築基準法に違反しているものと見られるが、建築後の経過年数や現況より判断すると、同建物は短期的将来において建て替え時期が到来するものと思われるので、違法状態にあることに起因する市場性修正は不要と判断した。

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

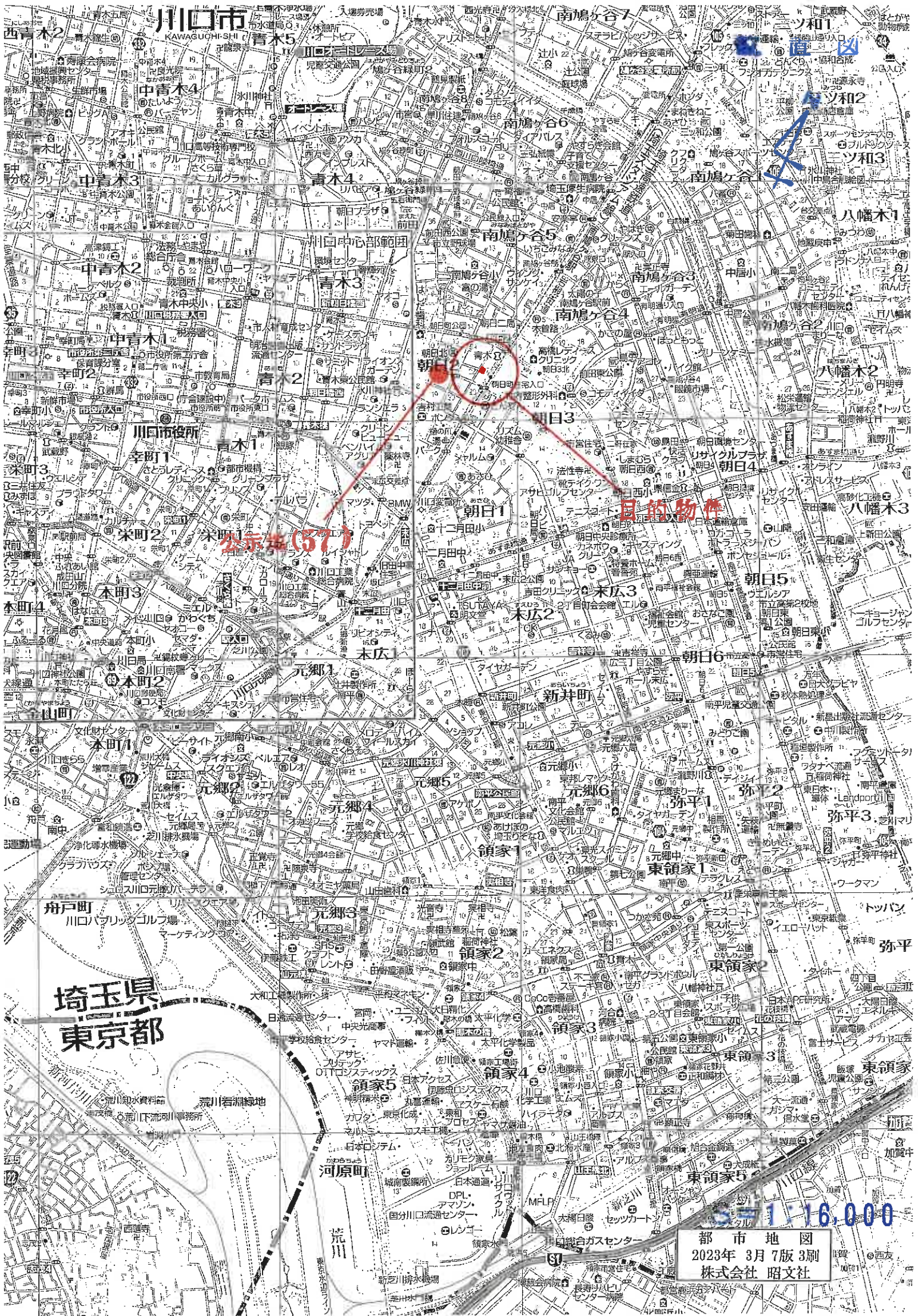
地価公示価格（川口－57）

所	在	川口市朝日2丁目18番4 「朝日2－18－4」
価	格	261,000円／㎡
位	置	埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅約800m（道路距離）
価	格	令和7年1月1日
地	積	149㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接面街路		北8m市道
用途指定等		第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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

以上

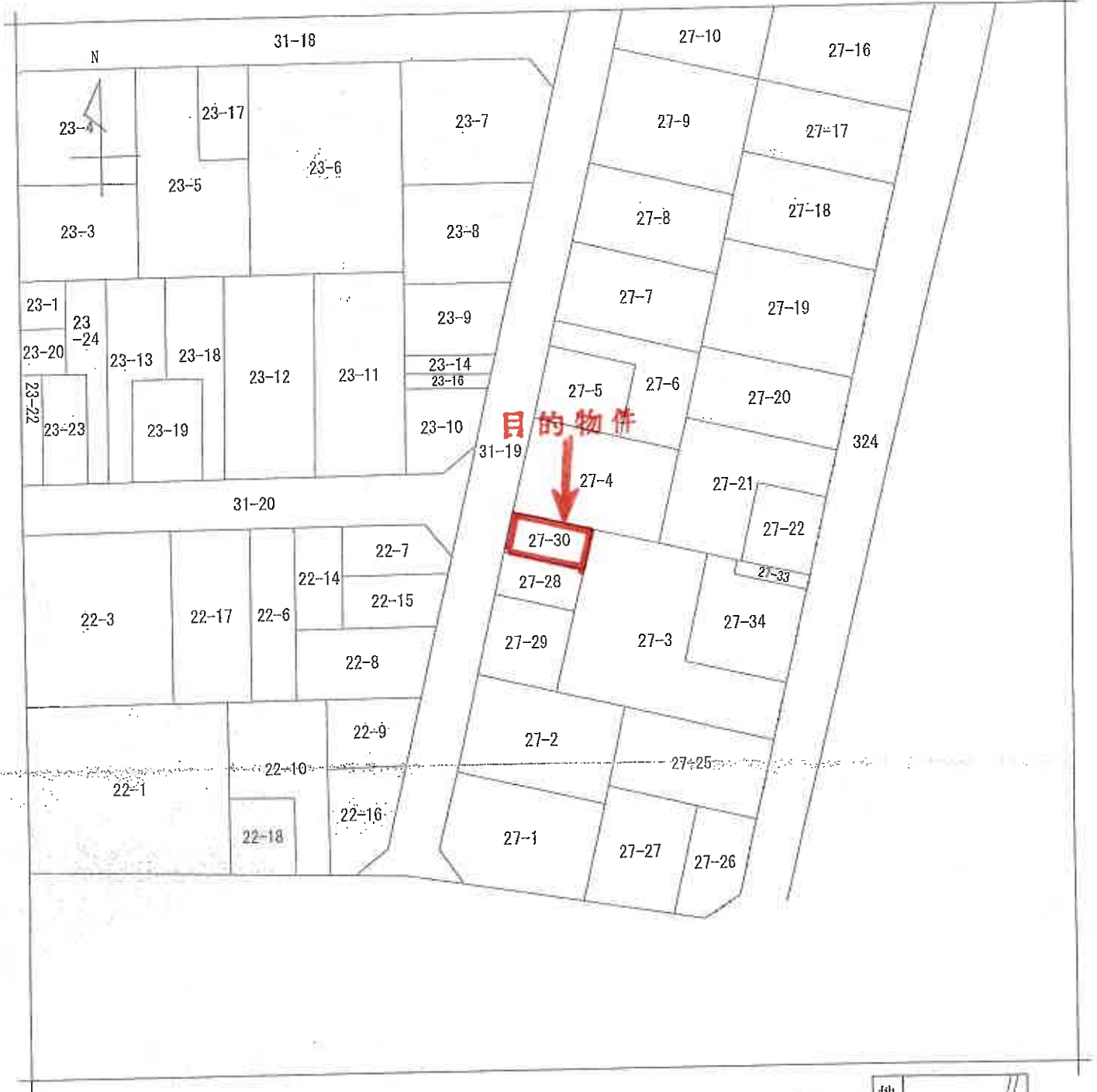


公系車(577)

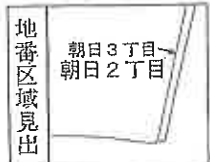
目的物件

埼玉県
東京都

都 市 地 図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社



(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	川口市朝日二丁目				地番	27番30	
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	昭和46年4月			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20日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M89903

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和47年4月15日

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。
(さいたま地方建設局川口出張所発給)
令和7年2月20日 さいたま地方建設局

登記番

0506221

地番	27-28, -30
土地の所在	川口市朝日2丁目

地積測量図

S47.4.15



求積

$$\begin{aligned} (0) \quad 27-30 \quad 9.86 \times 5.04 &= 49.5936 \text{ M}^2 \\ (1) \quad -28 \quad 99.18 - 49.5936 &= 49.5864 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

作製年月日
昭和47年4月1日

作製者

申請人

(埼玉地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：平成1年4月11日

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。
(さいたま地方建築局川口出張所管理)
令和7年2月20日 さいたま地方建築局

登記官

0019804

各階平面図

家屋番号

27-30-1

建物の所在

川口市朝日2丁目27-30

建物平面図

1階、2階、3階、各階同型

$4.09 \times 7.27 = 29.7363$
 $29.73 M^2$

地下1階

$4.09 \times 1.82 = 7.4438$
 $7.44 M^2$

作製者

土地調査士
家屋

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会)

地図整理番号：M89905

A3をA4に縮小コピー