

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 山 川 七 星

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）
1～3	8,310,000 6,648,000	一括	1,662,000	36,950	10,812
1	2,840,000				
2	140,000				
3	5,330,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市大字芝字宮根 |
| | 地 番 | 3948番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字芝字宮根 |
| | 地 番 | 3948番14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字芝字宮根 3948番地13 |
| | 家屋 番号 | 3948番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.03平方メートル
2階 36.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 | 川口市大字芝字宮根 |
| | 地 番 | 3948番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字芝字宮根 |
| | 地 番 | 3948番14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字芝字宮根 3948番地13 |
| | 家屋 番号 | 3948番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.03平方メートル
2階 36.78平方メートル |



令和6年(ケ)第 326号
令和6年11月28日受理
令和7年 2月25日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 川口市大字芝字宮根
 地 番 3948番13
 地 目 宅地
 地 積 61.45平方メートル
- 2 所 在 川口市大字芝字宮根
 地 番 3948番14
 地 目 公衆用道路
 地 積 21平方メートル
- 3 所 在 川口市大字芝字宮根 3948番地13
 家屋 番号 3948番13
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 36.03平方メートル
 2階 36.78平方メートル



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) ☐ (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 上記の者が物件 1 の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	「その他の事項」のとおり	
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 { 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、住居(空き家)として占有している ☐ 「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	「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 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

その他の事項

■ 本件土地（物件１，２）について

- １ 物件１の土地は，本件建物（物件３）の敷地として利用されている。
- ２ 物件１の土地は，土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア，イ，ウ，エ，アの各点を順次直線で結んだ範囲であり，ア，イ，ウの各点を順次直線で結んだ付近に，ブロック塀等が存在した。
- ３ 関係図に表示したア，ウの各点付近にコンクリート杭が，エ点付近に金属プレートが，それぞれ存在した。
- ４ 物件２の土地は，私人が所有する地番３９４８番２，同番８，同番９，同番１６，同番１０の各土地と共に公衆用道路として利用されている。
なお，評価人の調査によると，上記各土地は，建築基準法第４２条第１項第５号に規定する道路位置指定がなされている。
- ５ 地番３９４８番１０の土地に接面する地番３９６４番２の土地は，川口市所有の水路敷（現況公衆用道路）である。

■ 本件建物（物件３）について

- １ 階段に設置された手摺を止める留め金が，１箇所壊れていた（写真⑤参照）。
- ２ ２階に屋根裏収納が存在した（建物見取図参照）。
なお，概測の結果，屋根裏収納の天井までの高さは，約１．３８メートルである。

(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
■ B	1 私は、本件債務者兼所有者であるAさんに依頼されている弁護士です。 2 現在、本件建物には誰も住んでいません。

(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

- 本件建物（物件3）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内に動産類が存在しないこと等の状況から、本報告書のとおり認めた。

(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
6年12月 3日 (火) 12:15-12:20	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 1月22日 (水) 11:00-11:20	法務局 (川口出張所)	全部事項証明書交付申請
7年 1月30日 (木) 16:50-16:55	さいたま地方裁判所	Bから電話聴取
7年 2月19日 (水) 11:30-12:15	目的物件所在地	不在, 解錠により物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 2月19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

イ 3954-13 ハ 3935-4 ホ 3936 ト 3957-12 リ 3957-14 ル 3957-20
ロ 3935-1 ニ 3935-5 ヘ 3957-11 チ 3957-13 ス 3957-15 ヅ 3957-20



(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	川口市大字芝字宮根			地番	3948番13		
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	

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10月17日

さいたま地方事務局川口出張所

地図整理番号：M19686

登記官

(1/2)

(7 枚目)



ヲ 3958-1
ワ 3958-5
カ 3959-1
コ 3959-4
タ 3960-8
レ 3962-1
ゾ 3962-12
ツ 3962-8
ネ 3962-9
ナ 3965-12
ラ 3969-1
ム 3943-3
ウ 3965-28

登記年月日：昭和47年1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10月17日 さいたま地方法務局川口出張所

(9 枚目)

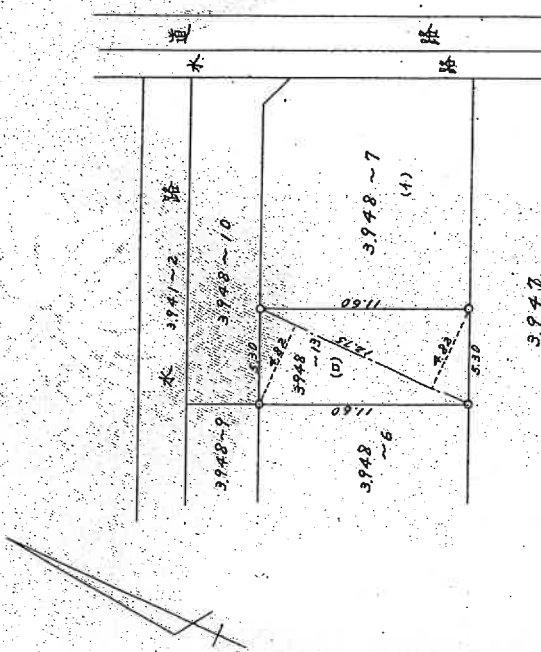
登記官

心 47.1.20

0573946

地番	3948~13.-7
土地の所在	川口市大字芝宮根

地積測量図



求積

$3948 \sim 13 \text{ (ロ)} \quad 12.75 \times (4.82 + 4.82) \times \frac{1}{2} = 61.4550$

地積 61.45

$3948 \sim 7 \text{ (1)} \quad 208.2475 - 61.4550 = 146.7925$

地積 146.79

縮尺	1/300
----	-------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和47年1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10月17日 さいたま地方広務局川口出張所

登記官

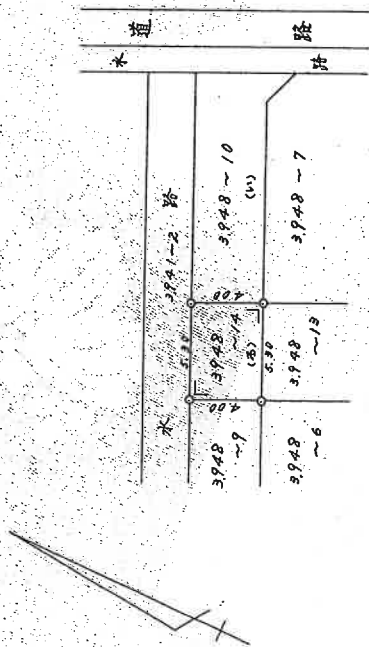
(10枚目)

0573947

547.1.20

地積測量図

地番	3948~14-10
土地の所在	川口市大字芝字宮根



水

3948~14 (3) 5.30 X 4.00 = 21.2000

地積 21M²

3948~10 (4) 73.3236 - 21.2000 = 52.1236

地積 52M²

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成8年5月27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17日 さいたま市地方法務局川口出張所

登記号

(11 枚目)

0129818

各階平面図

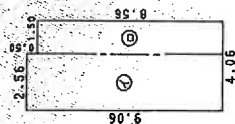
家屋番号 3948番13

建物各

建物の所在 川口市大字芝宮根 3948番地1

78.5.27
図面
図面
図面

1階

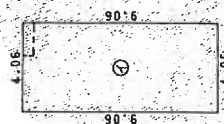


求積表

① 2.56 x 9.06 = 23.1936
② 4.06 x 9.06 = 36.7836
計 59.9772

床面積 36.03 m²

2階



求積表

① 4.06 x 9.06 = 36.7836

床面積 36.78 m²

作製者

(平成8年5月)

縮尺

1/250

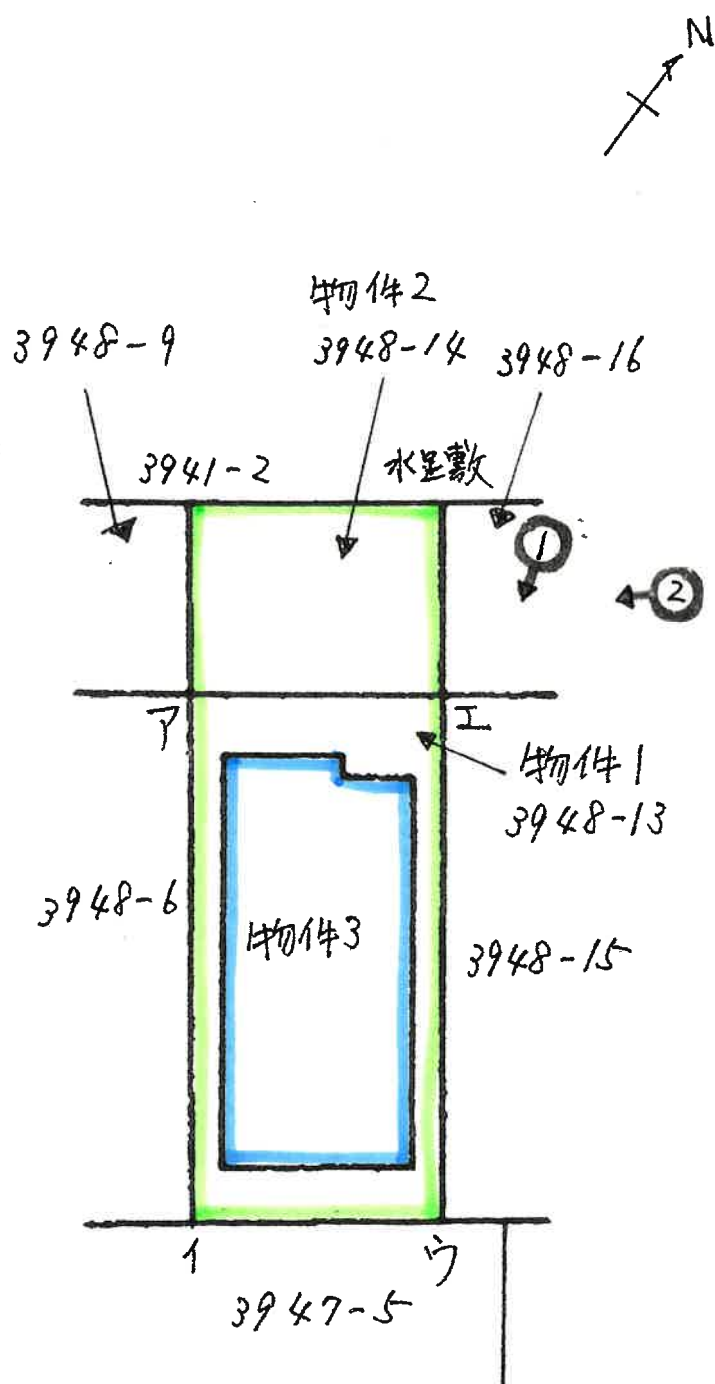
申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

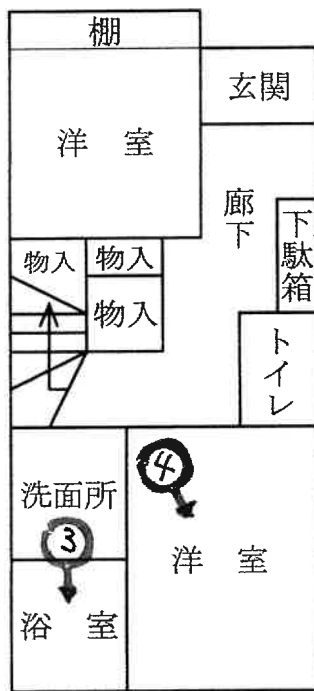


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

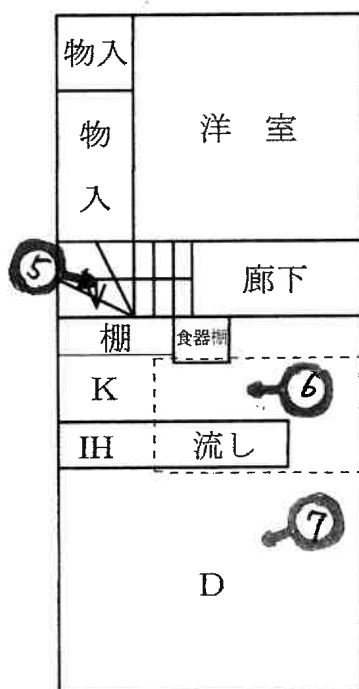
建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



※ は、屋根裏収納である。

本件建物

①



②

物件 2





3



4



5



⑥



⑦

令和 6 年（ケ）第 3 2 6 号

令和 7 年 2 月 1 9 日 現地調査

令和 7 年 3 月 1 1 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 川口市大字芝字宮根
 地 番 3948 番 13
 地 目 宅地
 地 積 61.45 平方メートル

- 2 所 在 川口市大字芝字宮根
 地 番 3948 番 14
 地 目 公衆用道路
 地 積 21 平方メートル

- 3 所 在 川口市大字芝字宮根 3948 番地 13
 家屋 番号 3948 番 13
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 36.03 平方メートル
 2 階 36.78 平方メートル

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,3 1 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 2,8 4 0,0 0 0円
物 件 2 （ 土 地 ）	金 1 4 0,0 0 0円
物 件 3 （ 建 物 ）	金 5,3 3 0,0 0 0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 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	
3	所 家 種 構 床 面 在 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が接面する北西側私道の一部を構成する土地である。同私道は建築基準法第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（宅地部分）及び物件2（道路部分）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市のほぼ西部にある大字芝地内に存し、最寄りのＪＲ京浜東北線「蕨」駅から北方へ約 1.2km（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、小規模な戸建住宅が建ち並ぶ中にアパートも見られる幹線県道（産業道路）背後の住宅地域で、地域内の街路は狭隘であり、行き止まりとなるものも多い。	
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	・ 芝土地区画整理事業（芝第2第5地区）が都市計画決定されているが、事業化は未定である。 ・ 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	61.45㎡
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	北西側：幅員約 4mの未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、南西方至近で行き止まりとなる。また、当該私道の北西側に隣接して（但し柵あり）水路があるが、暗渠とされており、歩行者や自転車は通行可能と見られた。	
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：あり、下水道：不明 ※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」としたが、下水道については当初浄化槽利用と見られ現在も川口市の下水道台帳に表示がないため、断定できない。	
特 記 事 項	(a)物件2の土地は、上記北西側私道の一部を構成する土地であり物件1に隣接する。 (b)上記区画整理事業により、都市計画法第53条第1項に基づく建築の許可申請が必要となり、建築可能な建物は階数が3以下で且つ地階を有しないこと、主要構造部が木造・鉄骨造等であること等の制限が定められている。	

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 8年 5月 24日新築
		経 過 年 数： 約 29年
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	軽量鉄骨造 2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹き付けタイル、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、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 36.03㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 36.78㎡（ " ） 延べ 72.81㎡（公簿数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等		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		◇建物所有者が住居（空き家の状態）として占有している。
特 記 事 項		(a)都市ガスは引き込まれているが、キッチンコンロは電気を利用するもの（いわゆるIH）である。 (b)2階キッチン付近の天井裏に収納スペースが設けられており、天井から引き降ろした折り畳み式の梯子により昇降が可能となるが、その高さは最高でも 1.4mに満たない。 (c)階段の手すりの留め金の一部外れており、不安定な状態にある。

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	189,000	0.97	61.45	0.9	10,140,000

※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－53

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 220,000\text{円/㎡} & \times 104/100 & \times 100/106 & \times 100/114 & = 189,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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～道路接面方位
減価要因～道路が行き止まりで未舗装である点

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	189,000	0.05	21		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	210,000	72.81	0.10	1,530,000

ア 再調達原価：天井裏に収納スペースがあることを考慮した。

ウ 物件 3 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ10%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	10,140,000	0.6	法定地上権	6,080,000

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	(10,140,000－	6,080,000)		1.0	0.7	2,840,000
3	(1,530,000＋	6,080,000)	1.0	1.0	0.7	5,330,000
2	200,000			1.0	0.7	140,000
一括価格（合計）						8,310,000

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

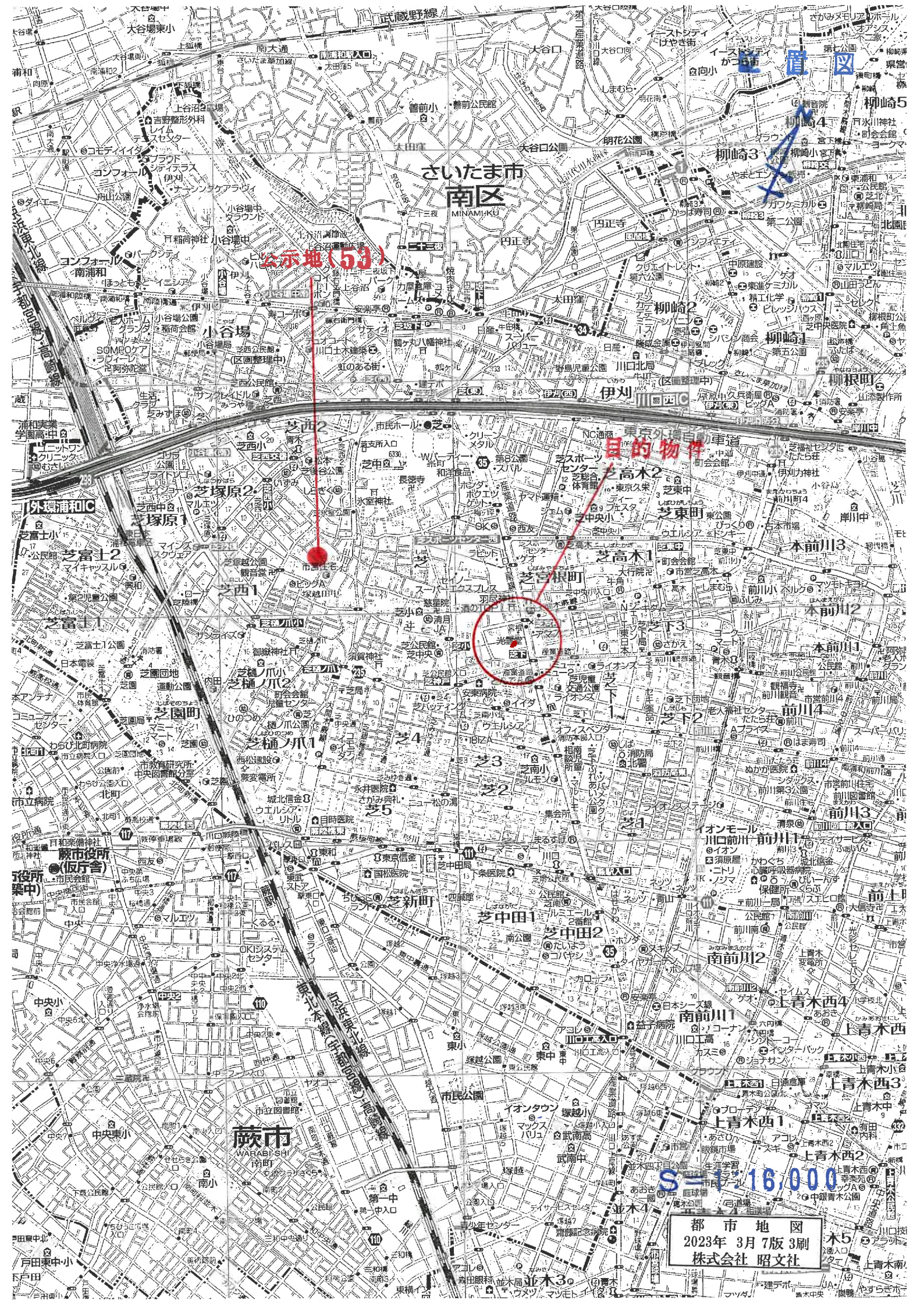
地価公示価格（川口－53）

所	在	川口市大字芝字塚越田中4982番 1
価 位	格 置	220,000円／㎡ J R 京浜東北線「蕨」駅約 1.3km（道路距離）
価 地	格 時 点	令和6年1月1日
地 積	積	145㎡
供 給	処 理 施 設	ガス、水道、下水
接 面	街 路	南 4.4m市道
用 途	指 定	第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地 域	の 概 要	小規模一般住宅が密集する既成住宅地域

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

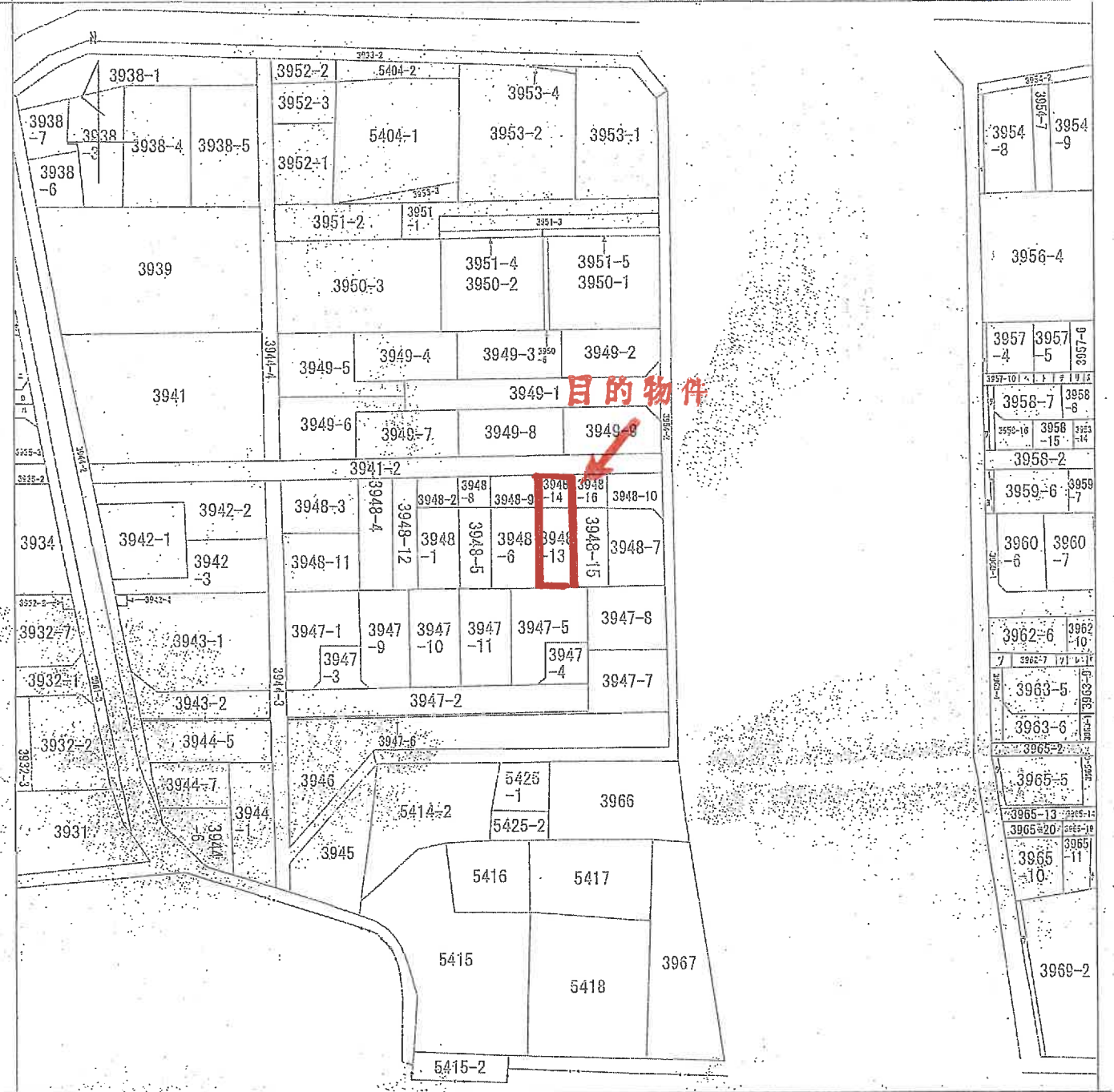


公示地(53)

目的物件

S=1:16,000

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。

地番区域見出し
大字芝
大字芝

請求部	所在	川口市大字芝宮根				地番	3948番13			
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		

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10月17日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

3958-1
3958-5
3959-1
3959-4
3960-8
3962-1
3962-12
3962-8
3962-9
3965-12
3969-1
3943-3
3935-28

登記年月日：昭和47年1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10月17日 さいたま市若狭川川口出張所

登記簿

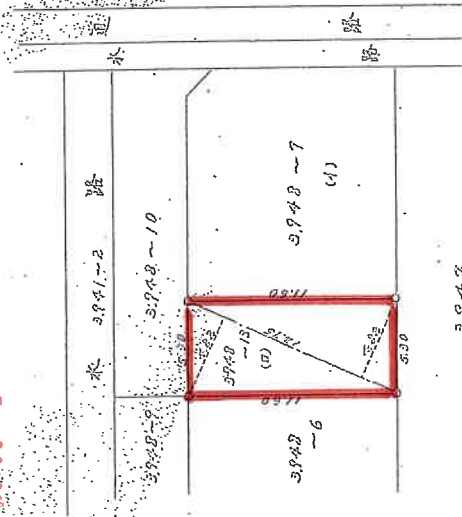
地図帳番号：M19687

0573946

地番 3948-13-7

土地の所在 川口市大字芝宮根

物件1



求積

3948-13 (四) $12.75 \times (6.82 + 6.82) \div 2 = 61.4550$

地積 61.4550

(一) $208.2475 - 61.4550 = 146.7925$

地積 146.7925

(埼玉県家屋調査士会)

縮尺 1/300

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和47年1月20日

令和6年10月17日
さいたま市若狭郡川口出雲所

登記簿

0573947

847.1.20

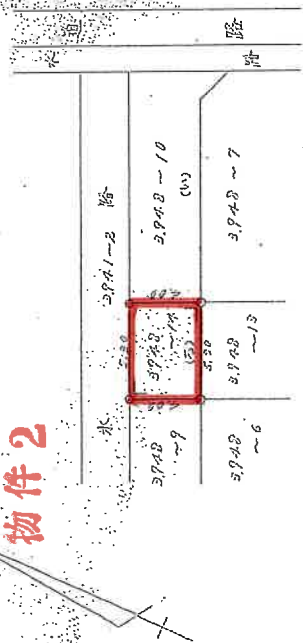
地

3,948 ~ 14 - 10

地

土地の所在 川口市大字芝宮根

物件2



求 積

$3,948 \sim 14 \text{ (v)} \quad 5.30 \times 4.00 = 21.20.00$

地 積 21 M^2

$3,948 \sim 10 \text{ (v)} \quad 73.3236 \sim 21.2000 = 52.1236$

地 積 52 M^2

縮 尺 $1/300$

(埼玉県地家通調査士会印)

地図管理番号：H19688

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成8年5月27日

これは図面に記載されている地籍を証明した図面である。
令和6年10月17日 さいたま市地籍課 川口出張所

登記官

0129818

各階平面図

家屋番号

3948番13

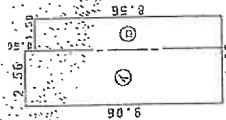
建物の所在

川口市大字芝宮段3948番地13

建物平面図

1705.27

1階

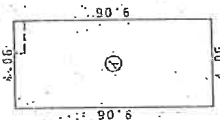


求積表

①	2.56	9.06	=	23.1936
②	1.50	8.56	=	12.8400
計				36.0336

床面積 36.03 m²

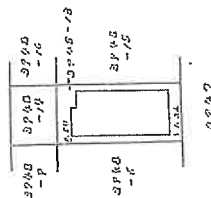
2階



求積表

①	4.06	9.06	=	36.7836
---	------	------	---	---------

床面積 36.78 m²



作製者

土地

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地籍調査士会用紙)

地図管理番号：H19689

A3をA4に縮小コピー