

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）
1～3	5,600,000 4,480,000	一括	1,120,000	28,247	9,726
1	2,140,000				
2	30,000				
3	3,430,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市大字伊刈字牛田
地 番 971番10
地 目 宅地
地 積 77.35平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)

- 所 在 川口都市計画事業芝東第4土地区画整理事業区域
街区番号 97
画地番号 2
地 積 77.35平方メートル

- 2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
地 番 971番15
地 目 宅地
地 積 21.82平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

(換地不交付)

- 3 所 在 川口市大字伊刈字牛田 971番地10
家屋 番号 971番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	35.60平方メートル
	2階	41.51平方メートル

(現況)

種 類	居宅・車庫
-----	-------

床 面 積	1階	約54.40平方メートル
	2階	41.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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1～3】

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

【物件番号1～3】

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（相続財産）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1】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 川口市大字伊刈字牛田
地 番 971番10
地 目 宅地
地 積 77.35平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)

所 在 川口都市計画事業芝東第4土地区画整理事業区域
街区番号 97
画地番号 2
地 積 77.35平方メートル

2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
地 番 971番15
地 目 宅地
地 積 21.82平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(換地不交付)

3 所 在 川口市大字伊刈字牛田 971番地10
家屋 番号 971番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	35.60平方メートル
	2階	41.51平方メートル

(現況)

種 類	居宅・車庫
-----	-------

床 面 積	1階	約54.40平方メートル
	2階	41.51平方メートル



令和7年(ケ)第27号
令和7年3月26日受理
令和7年5月7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 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 971番10
 地 目 宅地
 地 積 77.35平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 971番15
 地 目 宅地
 地 積 21.82平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

3 所 在 川口市大字伊刈字牛田 971番地10
 家屋 番号 971番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 35.60平方メートル
 2階 41.51平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1



(土地・建物用)

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)					
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A B C D ☐ 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 目的土地は川口都市計画事業芝東第4地区区画整理事業区域内にある。 (1) 整理事業完了予定年月日 令和26年3月31日 (2) 使用収益開始通知年月日 未定 (3) 清算金の有無 物件1 18207ポイント徴収 物件2 1611ポイント交付 (4) 物件1の仮換地は街区番号97画地番号2(地積77.35㎡)、物件2は換地不交付 2 地番971-1、971-12～971-20の各土地は一体として公衆用道路となっている(いずれも登記上地目は宅地、971-2～971-11の登記上の各所有人名義人が各一筆ずつの所有名義人となっている。)。					
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：居宅・車庫 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約54.40平方メートル 2階 41.51平方メートル					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 構 造： 床面積：					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A B C D ☐ 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						
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)

(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
■ A	1 私を含む共有者全員が現在家庭裁判所で相続放棄の手続を行っており、手続が終了したら証明書を執行裁判所へ提出する予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3の1枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、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。目的土地は、川口都市計画事業芝東第4土地区画整理事業区域内にあるが、使用収益開始通知は未了であり、物件2は換地不交付となっている。目的建物は、相当老朽化が進んでいた。
- 2 目的建物には「E」との表札があり、建物内にはE宛の郵便物等が多数存在した。建物内はかつて誰かしらが居住していたとの様子がうかがわれるが、現在は誰も居住しているようには見受けられなかった。登記情報及び住民票除票によると、Eは昭和53年に目的建物を購入して居住を始め令和3年に死亡しており、上記郵便物等の日付はEが居住していた時期と重なる。登記情報によると、E死亡後にさらに別の相続を経てA B C Dが共有するに至っているが、E以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は確認できなかった。

以上の状況から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり報告する。

なお、Aから共有者全員が相続放棄の途中でとの電話連絡があった。

以上

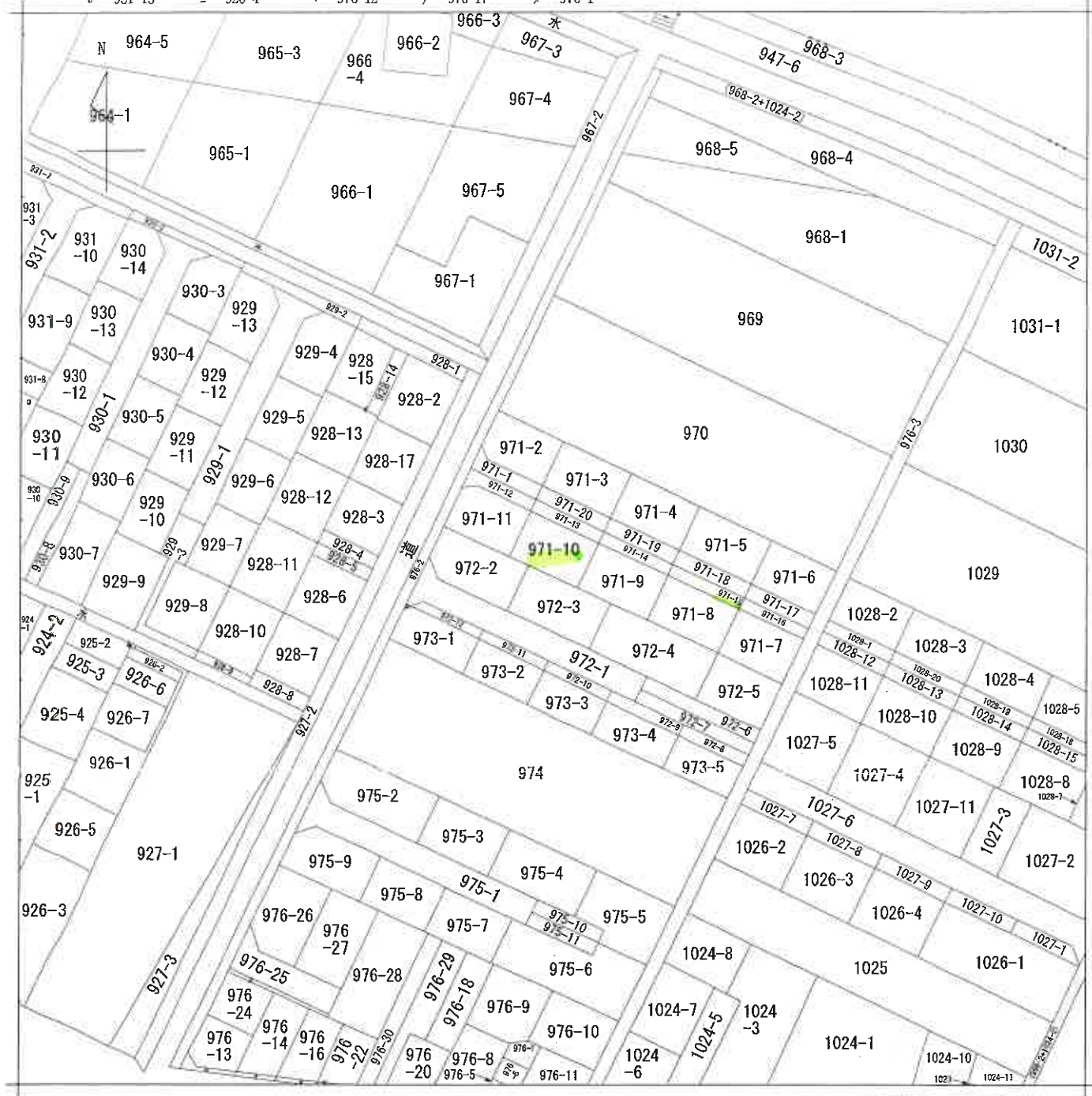
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3の2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3月26日(水) 17:10-17:15	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年3月27日(木) 11:30-11:35	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函(解錠予告)
令和7年4月11日(金) 11:00-11:05	法務局川口出張所	建物図面、隣接地の登記事項要約書取得
令和7年4月11日(金) 15:30-16:00	執務室	共有者らに占有状況照会書郵送(書面回答なし、Aから電話あり)
令和7年4月14日(月) 15:15-15:40	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)、評価人から土地区画整理事業に関する証明書等写し受領
令和7年4月15日(火) 11:50-11:55		Aを電話聴取
令和7年4月22日(火) 14:25-14:35	川口市西部土地区画整理事務所	土地区画整理事業に関して職員から聴取
(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7年4月14日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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
(4枚目)



大字伊刈

請求 部 分	所 在	川口市大字伊刈字牛田			地 番	971番10		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 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7年1月22日

さいたま地方法務局川口出張所

地图整理番号：M19989

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(5 枚目)

0523686

地積測量

451.31

土地の所在

川口市大宮川沿岸

昭和44年11月2日

作製者

土地家屋調査士

申請人

代表者

計算式

971-1 (a) $971.28 - (0.01 + 0.01) = 22.26$
 $\frac{22.26}{2} = 11.13$

971-2 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-3 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-4 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-5 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-6 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-7 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-8 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-9 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-10 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-11 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-12 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

971-13 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

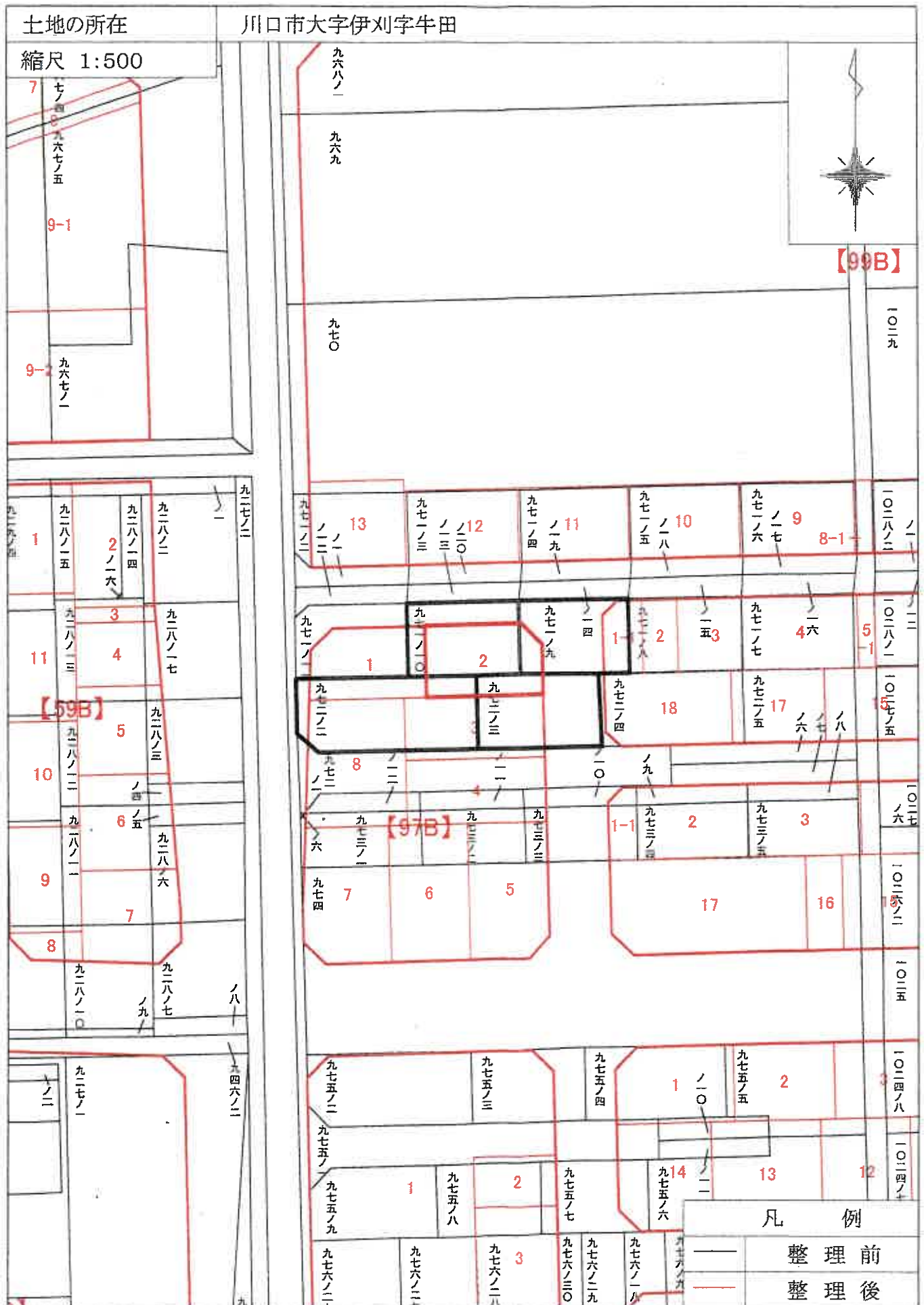
971-14 (a) $10.01 \times 10.01 = 100.20$
 $\frac{100.20}{2} = 50.10$

埼玉土地家屋調査士会(紙)

縮尺 $\frac{1}{300}$

A3判をA4判に縮小

換 地 対 照 図



登記年月日：昭和54年4月5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7年4月11日 さいたま地方建設局川口出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号：31-1

0039826

各階平面図

554、4、5

家屋番号

971-10

建物図面
各階平面図

建物の所在

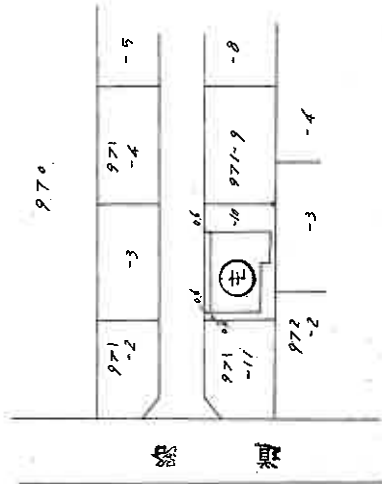
川口市大字伊刈字牛田 971-10



$$\begin{aligned} 4.55 \times 7.28 &= 33.1240 \\ 0.91 \times 2.73 &= 2.4843 \\ \hline \text{計 } 35.6083 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 4.55 \times 2.73 &= 12.4215 \\ 3.64 \times 3.64 &= 13.2496 \\ 5.46 \times 0.91 &= 4.9686 \\ 4.55 \times 2.39 &= 10.8745 \\ \hline \text{計 } 41.5142 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



作製者

埼玉県建設士会

調査士

(昭和54年)

縮尺

申請人

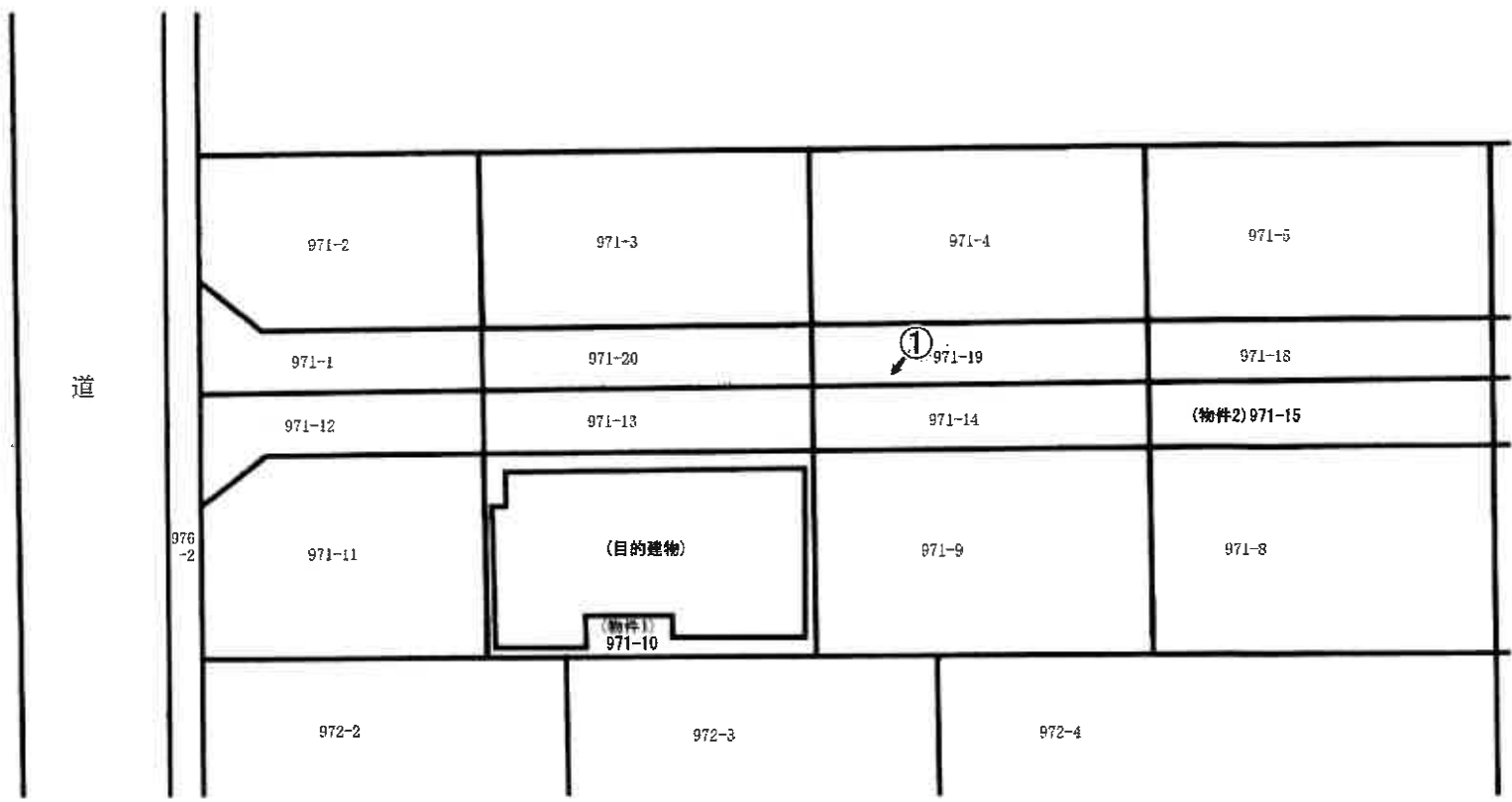
縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

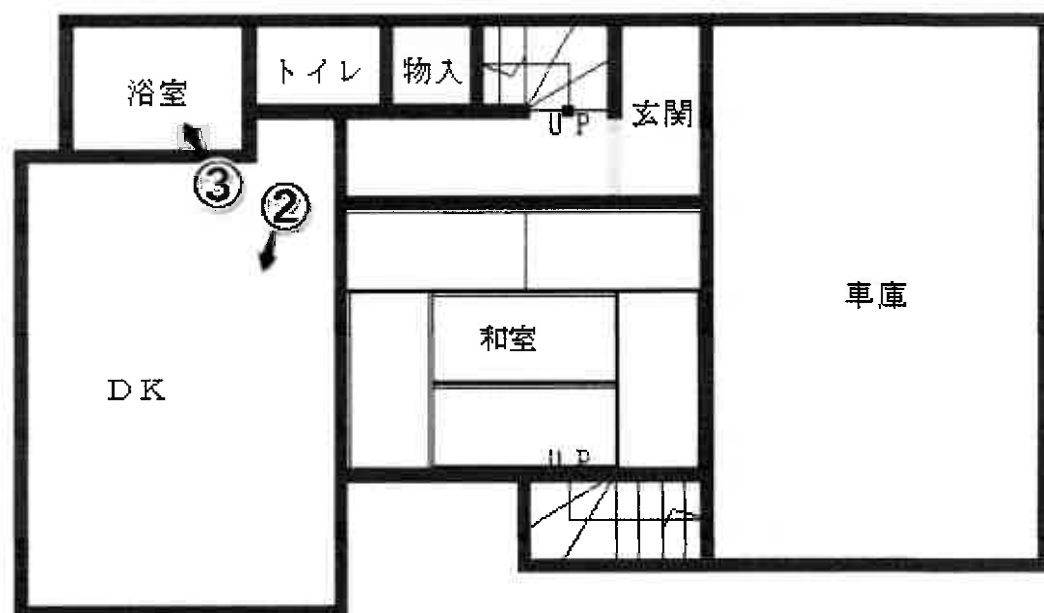
土地建物位置関係図

(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 27 号
令和 7 年 4 月 14 日 現地調査
令和 7 年 5 月 12 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 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 971 番 10
 地 目 宅地
 地 積 77.35 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 971 番 15
 地 目 宅地
 地 積 21.82 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1

3 所 在 川口市大字伊刈字牛田 971 番地 10
 家屋 番号 971 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 35.60 平方メートル
 2 階 41.51 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1



第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：公衆用道路																																
3	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	居 宅 ・ 車 庫 1階約54.40㎡																																
物件 番号	特 記 事 項																																		
	物件1・2は川口都市計画事業「芝東第4土地区画整理事業」施行区域内に存し、下記の通り仮換地指定がなされているが、使用収益開始日が未定であることから、本件評価は従前地を対象として行う。 <table><tr><th colspan="5">従前の土地</th><th colspan="3">仮換地</th></tr><tr><th>物件 番号</th><th>土地の所在</th><th>地番</th><th>地目</th><th>地積(㎡)</th><th>街区 番号</th><th>画地 番号</th><th>地積(㎡)</th></tr><tr><td>1</td><td>川口市大字伊刈字牛田</td><td>971番10</td><td>宅地</td><td>77.35</td><td>97</td><td>2</td><td>77.35</td></tr><tr><td>2</td><td>川口市大字伊刈字牛田</td><td>971番15</td><td>宅地</td><td>21.82</td><td colspan="3">換地不交付</td></tr></table> 施行者：川口市 換地処分の予定時期：令和21年3月31日 使用収益開始日：未定 清算金：(物件1)徴収予定18,207ポイント (物件2)交付予定1,611ポイント その他：建物再建築は仮換地と従前地が重なっている部分において可能である（土地区画整理法第76条1項の許可が必要）。			従前の土地					仮換地			物件 番号	土地の所在	地番	地目	地積(㎡)	街区 番号	画地 番号	地積(㎡)	1	川口市大字伊刈字牛田	971番10	宅地	77.35	97	2	77.35	2	川口市大字伊刈字牛田	971番15	宅地	21.82	換地不交付		
従前の土地					仮換地																														
物件 番号	土地の所在	地番	地目	地積(㎡)	街区 番号	画地 番号	地積(㎡)																												
1	川口市大字伊刈字牛田	971番10	宅地	77.35	97	2	77.35																												
2	川口市大字伊刈字牛田	971番15	宅地	21.82	換地不交付																														

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・2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「南浦和」駅の東方約2,400m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多い区画整理事業施行中の地域である。	
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2種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	77.35㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 平坦 高さ制限22m以下 (景観計画)
接面道路の状況	北約4m舗装区画街路（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3)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 : なし ※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は上記道路（建築基準法第42条1項2号）の一部として利用されている。 物件1上に存する物件3建物は指定（基準）建蔽率を超過している。	

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 等	建築年月日（登記記載）：昭和45年9月10日新築 経 過 年 数：約55年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付けタイル、その他 内 壁：京壁、その他 天 井：石膏ボード、合板、その他 床：フローリング、畳、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：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）
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	

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	184,000	0.90	77.35	0.85	10,890,000

※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-25

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
 $240,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/104.5 \times 100/127 \div 184,000\text{円/㎡}$

◇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、交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：清算金徴収等を考慮した。

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、建物建蔽率超過等を考慮した。

② 物件2（土地）

物件2は道路敷であるので、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	184,000	0.01	21.82	/	40,000

個別格差：価値率を換地不交付及び清算金交付を考慮して1%と査定

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	160,000	95.91	0.03	460,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。また、道路敷（物件2）は、前記により求めた土地価格に、競売市場性修正等を施して、下記の通り求めた。

① 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	10,890,000	0.60	法定地上権	6,530,000

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	10,890,000	-6,530,000		0.7	0.7	2,140,000
3	460,000	6,530,000	1.0	0.7	0.7	3,430,000
2	40,000			1.0	0.7	30,000
一括価格 (合計)						5,600,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：当分の間、建物の再建築が可能となる範囲が制限されることを考慮した。

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-25）
所 在：川口市大字芝字上谷沼6990番15外
価 格：240,000円/㎡
位 置：J R京浜東北線「南浦和」駅約1,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：120㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南東4.0m区画街路
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：小規模一般住宅が密集する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 仮換地位置図
- 5 仮換地明細図
- 6 建物図面・各階平面図写

埼玉県川口市芝 付近



1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 139度41分 4秒 北緯 35度50分52秒
スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル

登記年月日：昭和45年1月31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。
昭和47年1月22日 さいたま地方建設局川口出張所

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M19988

0523686

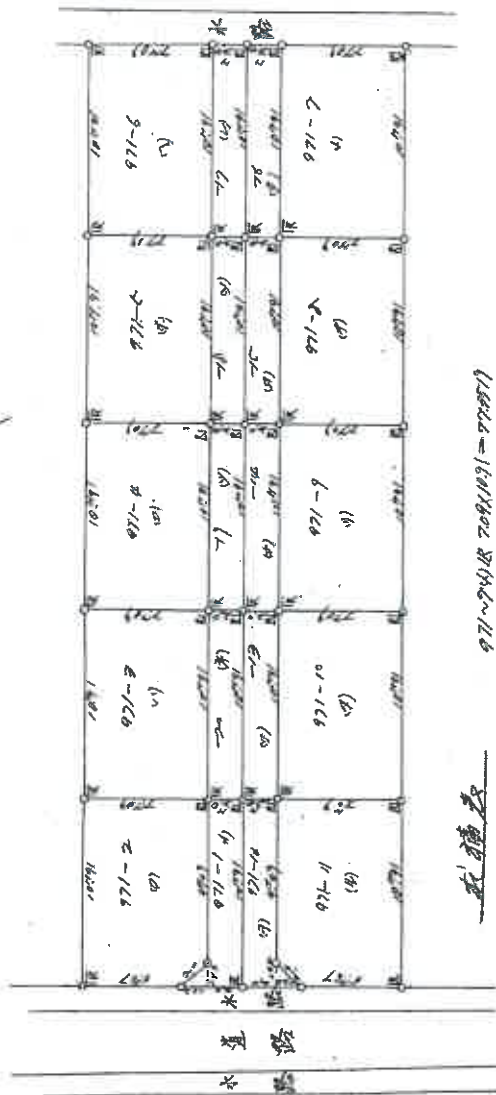
地 積 測 量 図

地 番 971-1 1611-20
土地の所在 川口市大字新井宮牛田

545.1.31

作 製 年 月 日
昭和 44 年 11 月 22 日
作 製 者

申請人



北 緯 線

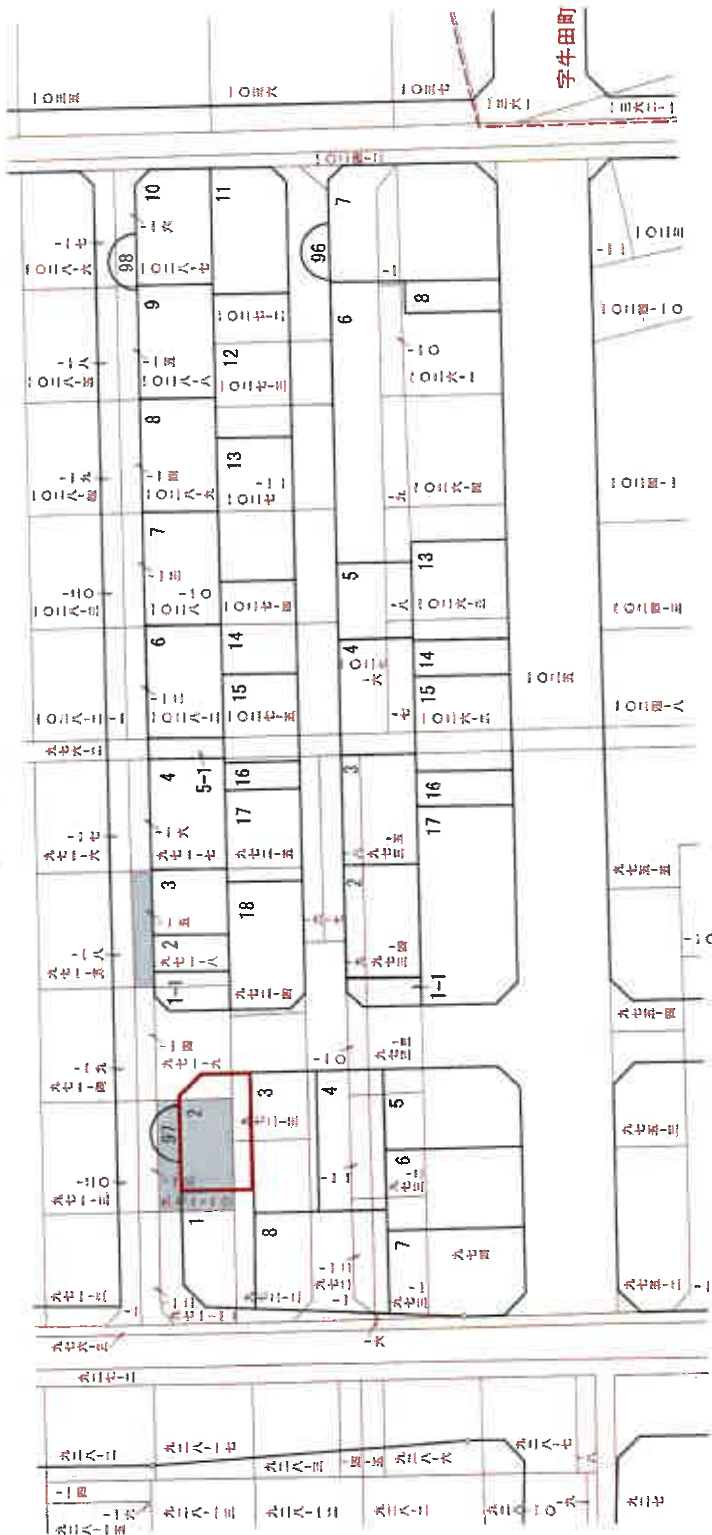
971-1(1) 200X100=21.87
971-2(1) 200X100=21.87
971-3(1) 200X100=21.87
971-4(1) 200X100=21.87
971-5(1) 200X100=21.87
971-6(1) 200X100=21.87
971-7(1) 200X100=21.87
971-8(1) 200X100=21.87
971-9(1) 200X100=21.87
971-10(1) 200X100=21.87
971-11(1) 200X100=21.87
971-12(1) 200X100=21.87
971-13(1) 200X100=21.87
971-14(1) 200X100=21.87
971-15(1) 200X100=21.87
971-16(1) 200X100=21.87
971-17(1) 200X100=21.87
971-18(1) 200X100=21.87
971-19(1) 200X100=21.87
971-20(1) 200X100=21.87
971-21(1) 200X100=21.87
971-22(1) 200X100=21.87
971-23(1) 200X100=21.87
971-24(1) 200X100=21.87
971-25(1) 200X100=21.87
971-26(1) 200X100=21.87
971-27(1) 200X100=21.87
971-28(1) 200X100=21.87
971-29(1) 200X100=21.87
971-30(1) 200X100=21.87
971-31(1) 200X100=21.87
971-32(1) 200X100=21.87
971-33(1) 200X100=21.87
971-34(1) 200X100=21.87
971-35(1) 200X100=21.87
971-36(1) 200X100=21.87
971-37(1) 200X100=21.87
971-38(1) 200X100=21.87
971-39(1) 200X100=21.87
971-40(1) 200X100=21.87
971-41(1) 200X100=21.87
971-42(1) 200X100=21.87
971-43(1) 200X100=21.87
971-44(1) 200X100=21.87
971-45(1) 200X100=21.87
971-46(1) 200X100=21.87
971-47(1) 200X100=21.87
971-48(1) 200X100=21.87
971-49(1) 200X100=21.87
971-50(1) 200X100=21.87
971-51(1) 200X100=21.87
971-52(1) 200X100=21.87
971-53(1) 200X100=21.87
971-54(1) 200X100=21.87
971-55(1) 200X100=21.87
971-56(1) 200X100=21.87
971-57(1) 200X100=21.87
971-58(1) 200X100=21.87
971-59(1) 200X100=21.87
971-60(1) 200X100=21.87
971-61(1) 200X100=21.87
971-62(1) 200X100=21.87
971-63(1) 200X100=21.87
971-64(1) 200X100=21.87
971-65(1) 200X100=21.87
971-66(1) 200X100=21.87
971-67(1) 200X100=21.87
971-68(1) 200X100=21.87
971-69(1) 200X100=21.87
971-70(1) 200X100=21.87
971-71(1) 200X100=21.87
971-72(1) 200X100=21.87
971-73(1) 200X100=21.87
971-74(1) 200X100=21.87
971-75(1) 200X100=21.87
971-76(1) 200X100=21.87
971-77(1) 200X100=21.87
971-78(1) 200X100=21.87
971-79(1) 200X100=21.87
971-80(1) 200X100=21.87
971-81(1) 200X100=21.87
971-82(1) 200X100=21.87
971-83(1) 200X100=21.87
971-84(1) 200X100=21.87
971-85(1) 200X100=21.87
971-86(1) 200X100=21.87
971-87(1) 200X100=21.87
971-88(1) 200X100=21.87
971-89(1) 200X100=21.87
971-90(1) 200X100=21.87
971-91(1) 200X100=21.87
971-92(1) 200X100=21.87
971-93(1) 200X100=21.87
971-94(1) 200X100=21.87
971-95(1) 200X100=21.87
971-96(1) 200X100=21.87
971-97(1) 200X100=21.87
971-98(1) 200X100=21.87
971-99(1) 200X100=21.87
971-100(1) 200X100=21.87

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

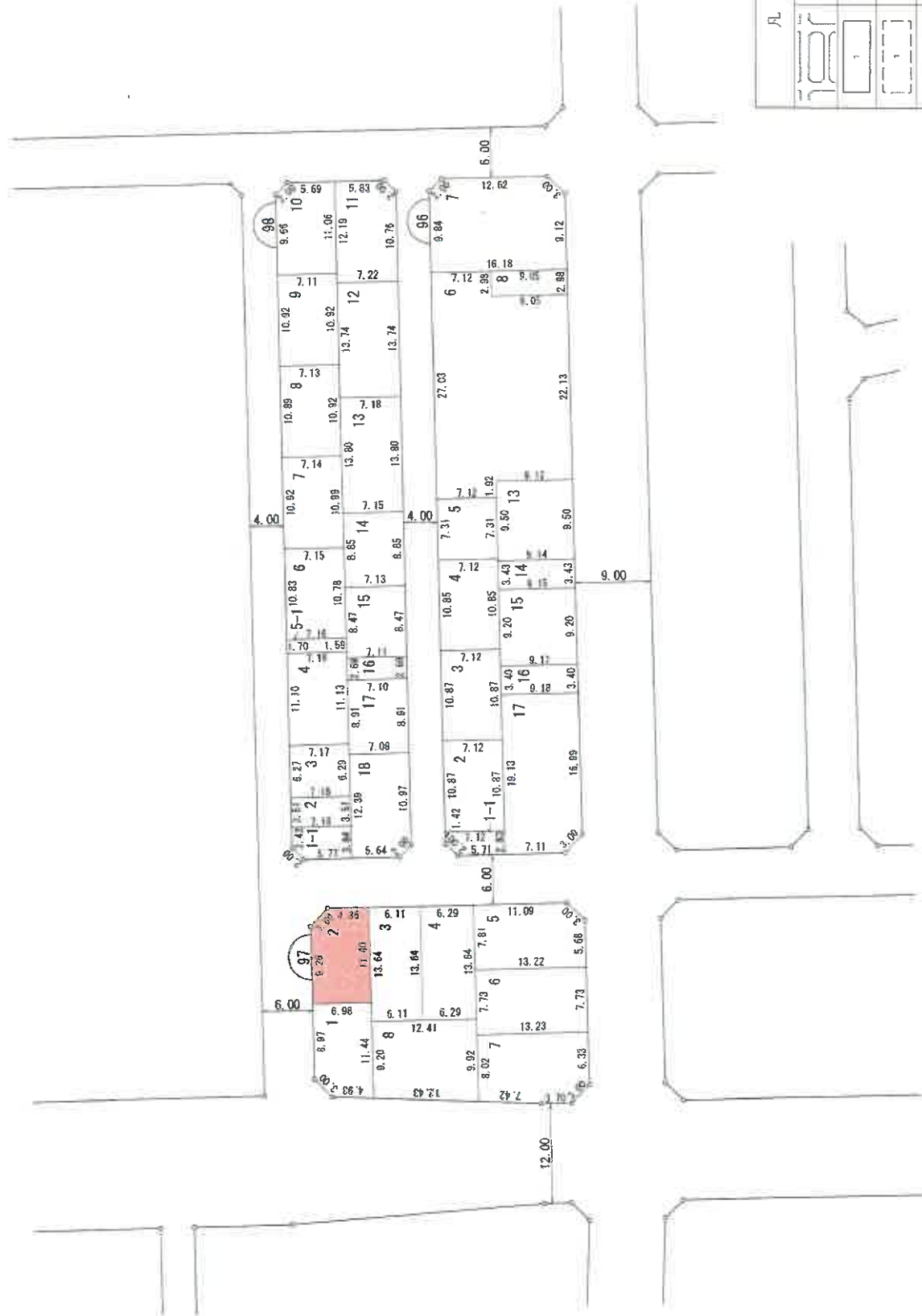
仮換地位置図 縮尺 500分の1

大字 伊 刈
字 牛 田



凡 例	
	整理前の土地
	計画街路及び街区
	整理地又は新設地 の目的となるべき 取得地の指定位置
	取得地となるべき 土地及びその地番

仮換地明細図 縮尺 500分の1



凡 例	
	計画街路及び街区
	仮換地及び仮換地 符号
	仮に権利の目的と なる土地及び その符号
	指定場所及び画図 の距離 (単位はメートルで表す)

登記年月日：昭和54年4月8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7年3月28日 さいたま地方支務局川口出張所

登記官

請求番号：13-1

A3をA4に縮小

0039826

各階平面図

554.4.5

家屋番号

971-10

建物の所在

川口市大字伊刈字牛田 971-10

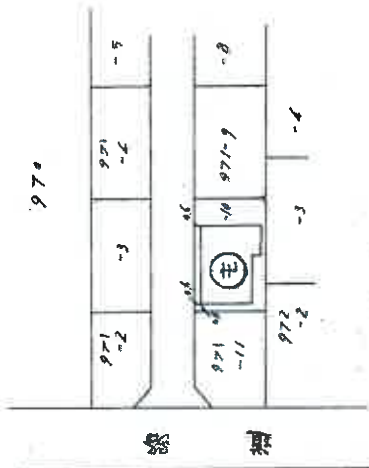
建物平面図



$$\begin{aligned} 4.55 \times 7.20 &= 32.76 \text{ M}^2 \\ 0.91 \times 2.73 &= 2.48 \text{ M}^2 \\ \hline \text{計 } 35.24 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 4.55 \times 2.73 &= 12.42 \text{ M}^2 \\ 3.64 \times 3.64 &= 13.25 \text{ M}^2 \\ 3.46 \times 0.91 &= 3.15 \text{ M}^2 \\ 4.55 \times 2.39 &= 10.87 \text{ M}^2 \\ \hline \text{計 } 29.69 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



作製者

主

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500