

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 7 月 29 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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 29 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）
1～5	19,100,000 15,280,000	一括	3,820,000	88,028	23,201
1	2,240,000				
2	710,000				
3	2,770,000				
4	550,000				
5	12,830,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.33 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.37 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.91 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.07 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 川口市大字里字深町 1511 番地 9、1511 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1511 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 49.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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1～5】

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3】

地役権(設定登記昭和43年4月20日受付第12606号)

範 囲 全部

要役地 鳩ヶ谷市大字里字深町1508番2

設定日 昭和43年3月16日設定、昭和62年6月26日変更

目 的 1 送電線路の設置及びその保守のための土地立入

2 送電線路の上回線電線の最下垂時における電線から16・2
m以内及び下回線電線の最下垂時における電線から3・6m以
内の範囲に建造物を築造禁止

3 爆発性可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電
線路に支障となる一切の行為の禁止

【物件番号4】

地役権(設定登記昭和43年4月20日受付第12606号)

範 囲 全部

要役地 鳩ヶ谷市大字里字深町1508番2

設定日 昭和43年3月16日設定、昭和63年2月23日変更

目 的 (一) 送電線路の上回線電線の最下垂時における電線から16・2
m以内及び下回線電線の最下垂時における電線から3・6m以
内の範囲に建造物を築造禁止

(二) 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

(三) 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電



線路に支障となる一切の行為の禁止

(四) 送電線路の設置及びその保守のための土地立入

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1 5 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1 5 1 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1 5 1 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 . 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1 5 1 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 0 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 川口市大字里字深町 1 5 1 1 番地 9、1 5 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 49.47 平方メートル



令和6年(ヌ)第119号
令和6年12月16日受理
令和7年1月24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 川口市大字里字深町
地 番 1511番1
地 目 宅地
地 積 61.33平方メートル
- 2 所 在 川口市大字里字深町
地 番 1511番8
地 目 宅地
地 積 19.37平方メートル
- 3 所 在 川口市大字里字深町
地 番 1511番9
地 目 宅地
地 積 75.91平方メートル
- 4 所 在 川口市大字里字深町
地 番 1511番10
地 目 宅地
地 積 15.07平方メートル
- 5 所 在 川口市大字里字深町 1511番地9、1511番地
1
家屋 番号 1511番9
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
	2 階 4 9 . 4 7 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1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □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 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	1 物件3土地にあるサイクルポートは、土地に定着しており工作物と認定した。 2 物件1土地にスチール製簡易物置(動産)が存する。 3 地役権設定登記について「その他の事項」欄のとおり
建物	物件 4 5
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が異なる(□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 居宅 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	太陽光パネルは現認できなかった。
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
(3枚目)

その他の事項

1(1) 物件3土地に下記の地役権設定登記がある。

順位番号	1
登記の目的	地役権設定
受付年月日	昭和43年4月20日(昭和63年1月20日変更)
原因	昭和43年3月16日設定、昭和62年6月26日変更
目的	1、送電線路の設置及びその保守のための土地立入 2、送電線路の上回線電線の最下垂時における電線から16・2m以内及び下回線電線の最下垂時における電線から3・6m以内の範囲に建造物の建造禁止 3、爆発性可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4、送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止
範囲	全部
要役地	鳩ヶ谷市大字里字深町1508番2

(2) 物件4土地に下記の地役権設定登記がある。

順位番号	1
登記の目的	地役権設定
受付年月日	昭和43年4月20日(昭和63年4月1日変更)
原因	昭和43年3月16日設定、昭和63年2月23日変更
目的	1、送電線路の上回線電線の最下垂時における電線から16・2m以内及び下回線電線の最下垂時における電線から3・6m以内の範囲に建造物の建造禁止 2、爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 3、送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 4、送電線路の設置及びその保守のための土地立入
範囲	全部
要役地	鳩ヶ谷市大字里字深町1508番2

(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
■債務者	1 目的物件は、私が居宅として使用して家族と居住しています。なお私が代表を務める株式会社フォージーの本店所在地となっていますが、同社は実質的に活動しておらず私の部屋に書類が保管してあるだけです。 2 物件3及び物件4土地には地役権が設定され、送電線が通っていますが、生活に影響は全くありません。 3 目的建物はオール電化になっており屋根には太陽光パネルが載っています。太陽光パネルは15年程前に住宅ローンとは別にローンを組んで購入したものです。残債は25万円弱くらいです。 4 2階の東側洋室は部屋の中央に家具を置いて2つに区切ってそれぞれ子供部屋として使用しています。 5 壁紙が経年劣化により痛んでいる箇所がありますが、それ以外に故障や破損はないと思います。

(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、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3枚目のとおり認めた。なお、債務者が代表取締役を務める株式会社フォージーの本店所在地が目的物件所在地になっており、債務者が目的建物内に関係書類を保管しているとのことであるが、事務所等としての占有実体は認められず、その占有はないものとして報告する。

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

(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6年12月18日(水) 9:55-10:00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年1月6日(月) 13:55-14:30	物件所在地	債務者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年1月9日(木) 9:30-9:35	法務局川口出張所	法人履歴事項全部証明書取得
令和7年1月24日(金) 15:30-15:35	法務局川口出張所	物件1の地積測量図取得
(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)



- | | |
|---|---------|
| A | 大里 (元) |
| B | 浦寺分 (元) |
| C | 大里 (元) |

請 求 部 分	所 在	川口市大字里字深町				地 番	1511番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		座 標 系 又 号 番 号 又 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		

ヲ 1515-9
ワ 1515-6
カ 1498-1
コ 1496-2
タ 1515-2
レ 1515-16
ゾ 1515-10
ク 1474-2
ネ 1507-7
ナ 1507-5
ラ 1475-2
ム 1474-3
リ 1476-6
ノ 1483-6
オ 1493-11
ク 1493-12
キ 1493-13
マ 1507-13
ケ 1507-14
フ 1508-5
コ 1508-10
エ 1491-5
テ 1483-1
ア 1484-4
サ 1484-5

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6年11月5日 東京法務局 登記官

(10 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 ④ 1511-6
⑤ 1511-9

鳩ヶ谷市大字里字深町



求積表

地 番	④ 1511-6				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P10	180.139	199.698	-5.714	-1029.314246	
P13	174.078	201.931	10.677	1859.630808	
P18	178.629	210.375	5.714	1028.400106	
P11	183.790	207.645	-10.677	-1952.325830	
*P10-P13=新設金属板			合 計	-106.609154	
*P18=新設コンクリート杭			合 計 面 積	53.3045920	m ²
*P11=計算点				53.30	

地 番	⑤ 1511-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P13	174.078	201.931	-8.114	-1412.468892	
P14	173.184	202.261	1.466	253.887744	
P15	170.123	203.397	13.439	2286.282997	
P16	177.139	215.700	8.070	1429.511730	
P17	183.278	211.467	-5.567	-1020.308626	
P12	184.933	210.133	-3.822	-706.813926	
P11	183.790	207.645	0.242	44.477180	
*P13=新設金属板			合 計	-151.831899	
*P14-P17=新設コンクリート杭			合 計 面 積	76.9150496	m ²
*P15-P16-P17=計算点				75.91	

* 参照点・境界点座標一覧

点 番	X座標	Y座標	備 考
S4	166.470	204.752	石 杭
S5	173.391	218.285	石 杭
T1	200.000	200.000	金属板
T2	250.859	200.000	金属板
T3	232.465	200.218	金属板

* 座標値は任意座標系

凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	石 杭	④	金属板	④	刻 印
⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭		
⑥	プラスチック杭	⑥	金属プレート		

作成者 さいたま市 5-207
土地家屋調査士 (10月10日作成)

申請人 代表取締役

縮尺 1/250

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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。
(さいたま地方支務局川口出張所管轄)
令和6年11月7日 東京支務局 登記官

登記官

(12 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	④ 1511-7 ⑤ 1511-10
土地の所在	鳩ヶ谷市大字里字深町

求積表

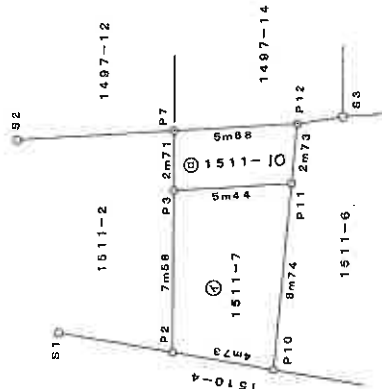
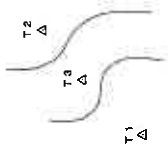
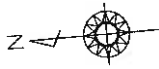
地 番	④ 1511-7	⑤ 1511-10	⑥ 1511-11	⑦ 1511-12	⑧ 1511-13	⑨ 1511-14	⑩ 1511-15	⑪ 1511-16	⑫ 1511-17	⑬ 1511-18	⑭ 1511-19	⑮ 1511-20	⑯ 1511-21	⑰ 1511-22	⑱ 1511-23	⑲ 1511-24	⑳ 1511-25	㉑ 1511-26	㉒ 1511-27	㉓ 1511-28	㉔ 1511-29	㉕ 1511-30	㉖ 1511-31	㉗ 1511-32	㉘ 1511-33	㉙ 1511-34	㉚ 1511-35	㉛ 1511-36	㉜ 1511-37	㉝ 1511-38	㉞ 1511-39	㉟ 1511-40	㊱ 1511-41	㊲ 1511-42	㊳ 1511-43	㊴ 1511-44	㊵ 1511-45	㊶ 1511-46	㊷ 1511-47	㊸ 1511-48	㊹ 1511-49	㊺ 1511-50	㊻ 1511-51	㊼ 1511-52	㊽ 1511-53	㊾ 1511-54	㊿ 1511-55	1511-56	1511-57	1511-58	1511-59	1511-60	1511-61	1511-62	1511-63	1511-64	1511-65	1511-66	1511-67	1511-68	1511-69	1511-70	1511-71	1511-72	1511-73	1511-74	1511-75	1511-76	1511-77	1511-78	1511-79	1511-80	1511-81	1511-82	1511-83	1511-84	1511-85	1511-86	1511-87	1511-88	1511-89	1511-90	1511-91	1511-92	1511-93	1511-94	1511-95	1511-96	1511-97	1511-98	1511-99	1511-100	1511-101	1511-102	1511-103	1511-104	1511-105	1511-106	1511-107	1511-108	1511-109	1511-110	1511-111	1511-112	1511-113	1511-114	1511-115	1511-116	1511-117	1511-118	1511-119	1511-120	1511-121	1511-122	1511-123	1511-124	1511-125	1511-126	1511-127	1511-128	1511-129	1511-130	1511-131	1511-132	1511-133	1511-134	1511-135	1511-136	1511-137	1511-138	1511-139	1511-140	1511-141	1511-142	1511-143	1511-144	1511-145	1511-146	1511-147	1511-148	1511-149	1511-150	1511-151	1511-152	1511-153	1511-154	1511-155	1511-156	1511-157	1511-158	1511-159	1511-160	1511-161	1511-162	1511-163	1511-164	1511-165	1511-166	1511-167	1511-168	1511-169	1511-170	1511-171	1511-172	1511-173	1511-174	1511-175	1511-176	1511-177	1511-178	1511-179	1511-180	1511-181	1511-182	1511-183	1511-184	1511-185	1511-186	1511-187	1511-188	1511-189	1511-190	1511-191	1511-192	1511-193	1511-194	1511-195	1511-196	1511-197	1511-198	1511-199	1511-200	1511-201	1511-202	1511-203	1511-204	1511-205	1511-206	1511-207	1511-208	1511-209	1511-210	1511-211	1511-212	1511-213	1511-214	1511-215	1511-216	1511-217	1511-218	1511-219	1511-220	1511-221	1511-222	1511-223	1511-224	1511-225	1511-226	1511-227	1511-228	1511-229	1511-230	1511-231	1511-232	1511-233	1511-234	1511-235	1511-236	1511-237	1511-238	1511-239	1511-240	1511-241	1511-242	1511-243	1511-244	1511-245	1511-246	1511-247	1511-248	1511-249	1511-250	1511-251	1511-252	1511-253	1511-254	1511-255	1511-256	1511-257	1511-258	1511-259	1511-260	1511-261	1511-262	1511-263	1511-264	1511-265	1511-266	1511-267	1511-268	1511-269	1511-270	1511-271	1511-272	1511-273	1511-274	1511-275	1511-276	1511-277	1511-278	1511-279	1511-280	1511-281	1511-282	1511-283	1511-284	1511-285	1511-286	1511-287	1511-288	1511-289	1511-290	1511-291	1511-292	1511-293	1511-294	1511-295	1511-296	1511-297	1511-298	1511-299	1511-300	1511-301	1511-302	1511-303	1511-304	1511-305	1511-306	1511-307	1511-308	1511-309	1511-310	1511-311	1511-312	1511-313	1511-314	1511-315	1511-316	1511-317	1511-318	1511-319	1511-320	1511-321	1511-322	1511-323	1511-324	1511-325	1511-326	1511-327	1511-328	1511-329	1511-330	1511-331	1511-332	1511-333	1511-334	1511-335	1511-336	1511-337	1511-338	1511-339	1511-340	1511-341	1511-342	1511-343	1511-344	1511-345	1511-346	1511-347	1511-348	1511-349	1511-350	1511-351	1511-352	1511-353	1511-354	1511-355	1511-356	1511-357	1511-358	1511-359	1511-360	1511-361	1511-362	1511-363	1511-364	1511-365	1511-366	1511-367	1511-368	1511-369	1511-370	1511-371	1511-372	1511-373	1511-374	1511-375	1511-376	1511-377	1511-378	1511-379	1511-380	1511-381	1511-382	1511-383	1511-384	1511-385	1511-386	1511-387	1511-388	1511-389	1511-390	1511-391	1511-392	1511-393	1511-394	1511-395	1511-396	1511-397	1511-398	1511-399	1511-400	1511-401	1511-402	1511-403	1511-404	1511-405	1511-406	1511-407	1511-408	1511-409	1511-410	1511-411	1511-412	1511-413	1511-414	1511-415	1511-416	1511-417	1511-418	1511-419	1511-420	1511-421	1511-422	1511-423	1511-424	1511-425	1511-426	1511-427	1511-428	1511-429	1511-430	1511-431	1511-432	1511-433	1511-434	1511-435	1511-436	1511-437	1511-438	1511-439	1511-440	1511-441	1511-442	1511-443	1511-444	1511-445	1511-446	1511-447	1511-448	1511-449	1511-450	1511-451	1511-452	1511-453	1511-454	1511-455	1511-456	1511-457	1511-458	1511-459	1511-460	1511-461	1511-462	1511-463	1511-464	1511-465	1511-466	1511-467	1511-468	1511-469	1511-470	1511-471	1511-472	1511-473	1511-474	1511-475	1511-476	1511-477	1511-478	1511-479	1511-480	1511-481	1511-482	1511-483	1511-484	1511-485	1511-486	1511-487	1511-488	1511-489	1511-490	1511-491	1511-492	1511-493	1511-494	1511-495	1511-496	1511-497	1511-498	1511-499	1511-500	1511-501	1511-502	1511-503	1511-504	1511-505	1511-506	1511-507	1511-508	1511-509	1511-510	1511-511	1511-512	1511-513	1511-514	1511-515	1511-516	1511-517	1511-518	1511-519	1511-520	1511-521	1511-522	1511-523	1511-524	1511-525	1511-526	1511-527	1511-528	1511-529	1511-530	1511-531	1511-532	1511-533	1511-534	1511-535	1511-536	1511-537	1511-538	1511-539	1511-540	1511-541	1511-542	1511-543	1511-544	1511-545	1511-546	1511-547	1511-548	1511-549	1511-550	1511-551	1511-552	1511-553	1511-554	1511-555	1511-556	1511-557	1511-558	1511-559	1511-560	1511-561	1511-562	1511-563	1511-564	1511-565	1511-566	1511-567	1511-568	1511-569	1511-570	1511-571	1511-572	1511-573	1511-574	1511-575	1511-576	1511-577	1511-578	1511-579	1511-580	1511-581	1511-582	1511-583	1511-584	1511-585	1511-586	1511-587	1511-588	1511-589	1511-590	1511-591	1511-592	1511-593	1511-594	1511-595	1511-596	1511-597	1511-598	1511-599	1511-600	1511-601	1511-602	1511-603	1511-604	1511-605	1511-606	1511-607	1511-608	1511-609	1511-610	1511-611	1511-612	1511-613	1511-614	1511-615	1511-616	1511-617	1511-618	1511-619	1511-620	1511-621	1511-622	1511-623	1511-624	1511-625	1511-626	1511-627	1511-628	1511-629	1511-630	1511-631	1511-632	1511-633	1511-634	1511-635	1511-636	1511-637	1511-638	1511-639	1511-640	1511-641	1511-642	1511-643	1511-644	1511-645	1511-646	1511-647	1511-648	1511-649	1511-650	1511-651	1511-652	1511-653	1511-654	1511-655	1511-656	1511-657	1511-658	1511-659	1511-660	1511-661	1511-662	1511-663	1511-664	1511-665	1511-666	1511-667	1511-668	1511-669	1511-670	1511-671	1511-672	1511-673	1511-674	1511-675	1511-676	1511-677	1511-678	1511-679	1511-680	1511-681	1511-682	1511-683	1511-684	1511-685	1511-686	1511-687	1511-688	1511-689	1511-690	1511-691	1511-692	1511-693	1511-694	1511-695	1511-696	1511-697	1511-698	1511-699	1511-700	1511-701	1511-702	1511-703	1511-704	1511-705	1511-706	1511-707	1511-708	1511-709	1511-710	1511-711	1511-712	1511-713	1511-714	1511-715	1511-716	1511-717	1511-718	1511-719	1511-720	1511-721	1511-722	1511-723	1511-724	1511-725	1511-726	1511-727	1511-728	1511-729	1511-730	1511-731	1511-732	1511-733	1511-734	1511-735	1511-736	1511-737	1511-738	1511-739	1511-740	1511-741	1511-742	1511-743	1511-744	1511-745	1511-746	1511-747	1511-748	1511-749	1511-750	1511-751	1511-752	1511-753	1511-754	1511-755	1511-756	1511-757	1511-758	1511-759	1511-760	1511-761	1511-762	1511-763	1511-764	1511-765	1511-766	1511-767	1511-768	1511-769	1511-770	1511-771	1511-772	1511-773	1511-774	1511-775	1511-776	1511-777	1511-778	1511-779	1511-780	1511-781	1511-782	1511-783	1511-784	1511-785	1511-786	1511-787	1511-788	1511-789	1511-790	1511-791	1511-792	1511-793	1511-794	1511-795	1511-796	1511-797	1511-798	1511-799	1511-800	1511-801	1511-802	1511-803	1511-804	1511-805	1511-806	1511-807	1511-808	1511-809	1511-810	1511-811	1511-812	1511-813	1511-814	1511-815	1511-816	1511-817	1511-818	1511-819	1511-820	1511-821	1511-822	1511-823	1511-824	1511-825	1511-826	1511-827	1511-828	1511-829	1511-830	1511-831	1511-832	1511-833	1511-834	1511-835	1511-836	1511-837	1511-838	1511-839	1511-840	1511-841	1511-842	1511-843	1511-844	1511-845	1511-846	1511-847	1511-848	1511-849	1511-850	1511-851	1511-852	1511-853	1511-854	1511-855	1511-856	1511-857	1511-858	1511-859	1511-860	1511-861	1511-862	1511-863	1511-864	1511-865	1511-866	1511-867	1511-868	1511-869	1511-870	1511-871	1511-872	1511-873	1511-874	1511-875	1511-876	1511-877	1511-878	1511-879	1511-880	1511-881	1511-882	1511-883	1511-884	1511-885	1511-886	1511-887	1511-888	1511-889	1511-890	1511-891	1511-892	1511-893	1511-894	1511-895	1511-896	1511-897	1511-898	1511-899	1511-900	1511-901	1511-902	1511-903	1511-904	1511-905	1511-906	1511-907	1511-908	1511-909	1511-910	1511-911	1511-912	1511-913	1511-914	1511-915	1511-916	1511-917	1511-918	1511-919	1511-920	1511-921	1511-922	1511-923	1511-924	1511-925	1511-926	1511-927	1511-928	1511-929	1511-930	1511-931	1511-932	1511-933	1511-934	1511-935	1511-936	1511-937	1511-938	1511-939	1511-940	1511-941	1511-942	1511-943	1511-944	1511-945	1511-946	1511-947	1511-948	1511-949	1511-950	1511-951	1511-952	1511-953	1511-9
-----	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--------

地 番	④ 1511-7	⑤ 1511-10			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P3	188.346	204.656	0.634	119.411364	
P11	183.790	207.645	5.477	1006.617830	
P12	184.933	210.133	-0.634	-117.247522	
P7	189.689	207.011	-5.477	-1038.926653	
*P3.P11.P7=計算点			合 計	-30.144981	
*P12=新設コンクリート杭			合 計	15.0724905	15.07 m ²

引照点・機械点座標一覧

点 番	X座標	Y座標	備 考
S1	189.628	198.220	市金属杭
S2	186.760	203.026	金属杭
S3	183.278	211.467	石杭
T1	200.000	200.000	金属杭
T2	250.859	200.000	金属杭
T3	232.465	200.218	金属杭

*座標値は任意座標系



凡 例	④ 石 杭	⑤ コンクリート杭	⑥ アラスチック杭	⑦ 金属プレート	⑧ 境界線の種類	⑨ 記号	⑩ 境界線の種類	⑪ 印
作成者	さいたま市							
土地家屋調査士								
6-207								
30年10月10日作成								

(埼玉土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

代表取締役

- (1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

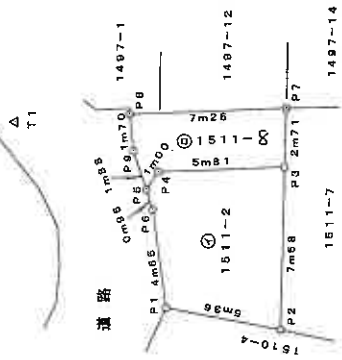
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法律局川口出張所管轄)
令和6年11月7日 東京法律局 登記官

(14枚目)

地積測量図

④ 1511-2
⑤ 1511-8

鳩ヶ谷市大字里字深町



求積表

地 番	1511-2	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
		P1	189.628	196.220	-1.783	-338.	106724
		P2	184.589	198.067	8.436	1857.	192804
		P3	185.346	204.556	3.397	639.	811362
		P4	183.210	201.464	-4.193	-1020.	129530
		P5	193.280	200.463	-1.614	-311.	953920
		P6	192.547	199.850	-4.243	-816.	976821
*P1-P6設計地盤線				合 計		-80.	162929
*P2,P3,P4=標準				合 計		40.	0814645
*P5-P6設計地盤線				合 計		40.	08
				地 盤			㎡

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(15 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	1511-1
土地の所在	鳩ヶ谷市大字里字深町

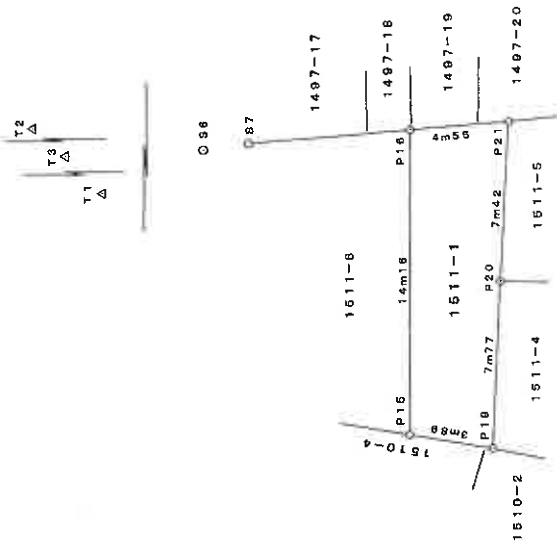
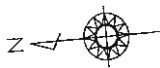
求積表

地 番	1511-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P15	170.123	203.397	-10.948	-1862.506604	
P19	166.470	204.752	8.268	1376.373960	
P20	170.034	211.665	13.533	2301.070122	
P21	173.391	218.285	4.035	699.532685	
P16	177.139	216.700	-14.888	-2637.245432	
			合 計	-122.675289	
			合 計 面 積	61.3376345	m ²
*P18、P20、P21=假設点					
*P15、P16=計算点					

引照点・機械点座標一覧

点 番	X座標	Y座標	備 考
S6	184.833	210.133	コンクリート杭
S7	188.278	211.467	石 杭
T1	200.000	200.000	金属杭
T2	250.859	200.000	金属杭
T3	232.465	200.218	金属杭

座標値は任意座標系



凡 例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
① 石 杭	②	金属杭	④	金属杭
③ コンクリート杭	⑤	金属杭	⑤	金属杭
④ プラスチック杭	⑥	金属プレート		

作成者 **さいたま市北区** 年 10月 10日 (作成)

土地家屋調査士 **[Redacted]**

申請人 **[Redacted]** 代表取締役

縮尺 1 / 250

A3判をA4判に縮小

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和6年11月5日 東京地方法院

登記書

(18枚目)

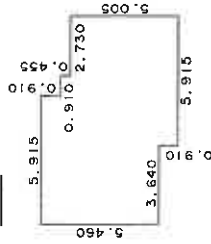
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1511番9

建物の所在 鳩ヶ谷市大字里字深町 1511番地9、1511番地1

1階

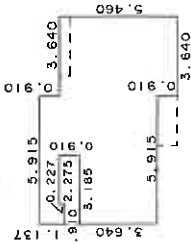


求積表

5.915	x	0.910	=	5.382650
6.825	x	0.455	=	3.105375
9.555	x	4.095	=	39.127725
5.915	x	0.910	=	5.382650
合計				52.998400

床面積 52.99 m²

2階

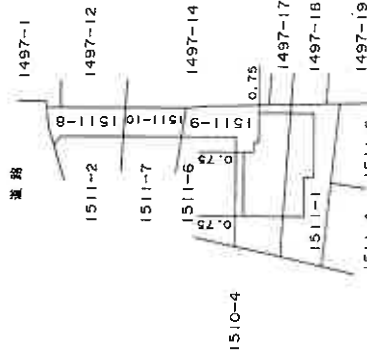


求積表

5.915	x	0.910	=	5.382650
6.370	x	0.910	=	5.796700
0.910	x	0.227	=	0.206570
9.555	x	3.640	=	34.780200
3.640	x	0.910	=	3.312400
合計				49.478520

床面積 49.47 m²

N



作成者

さいたま市
地籍調査士
家屋調査士

月27日作成)

縮尺 1/250

申請人

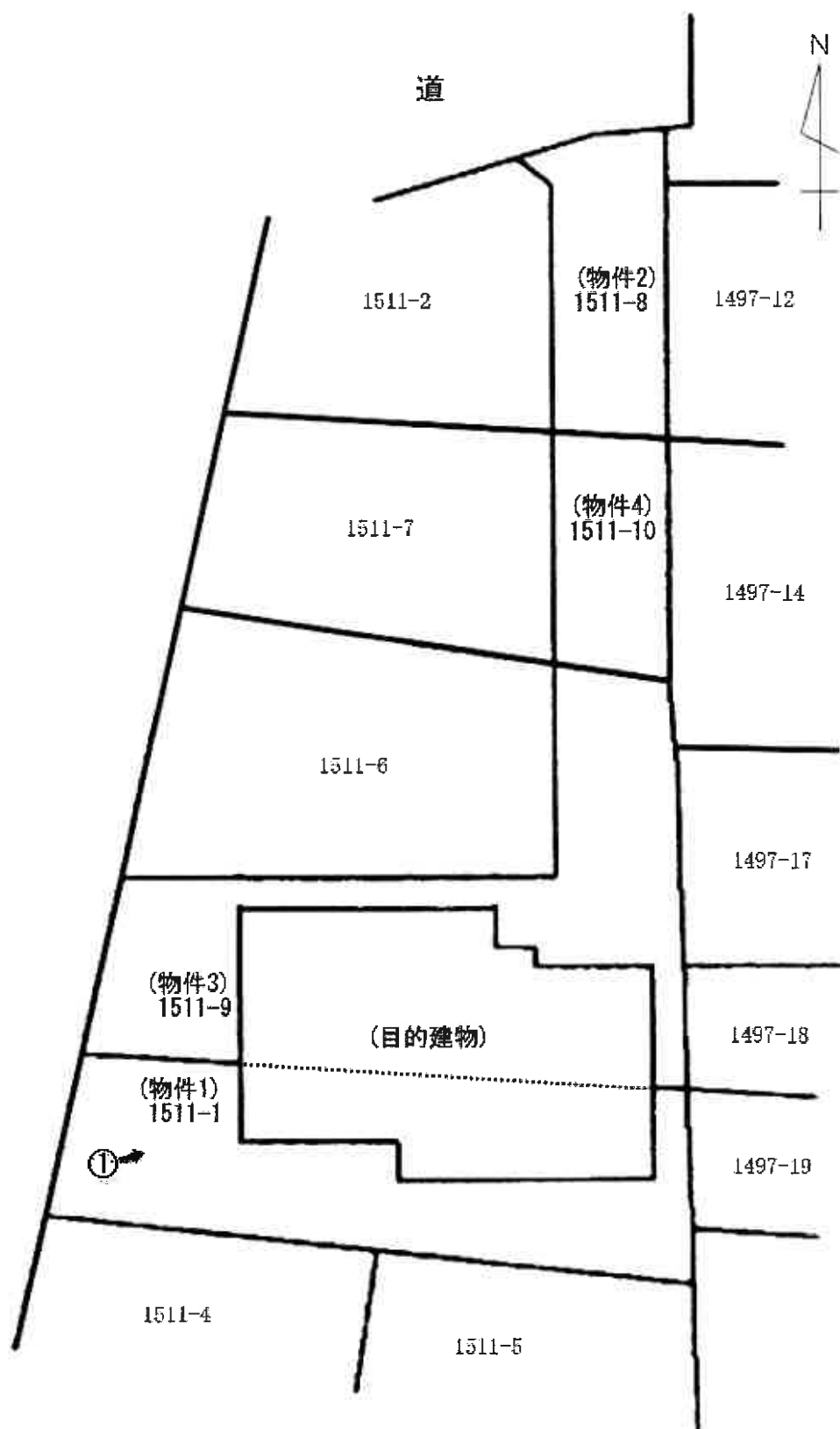
[Redacted]

縮尺 1/500

- (1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている建物の全数又は一部に
ついてその所在又は番屋番号が変更された。た日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

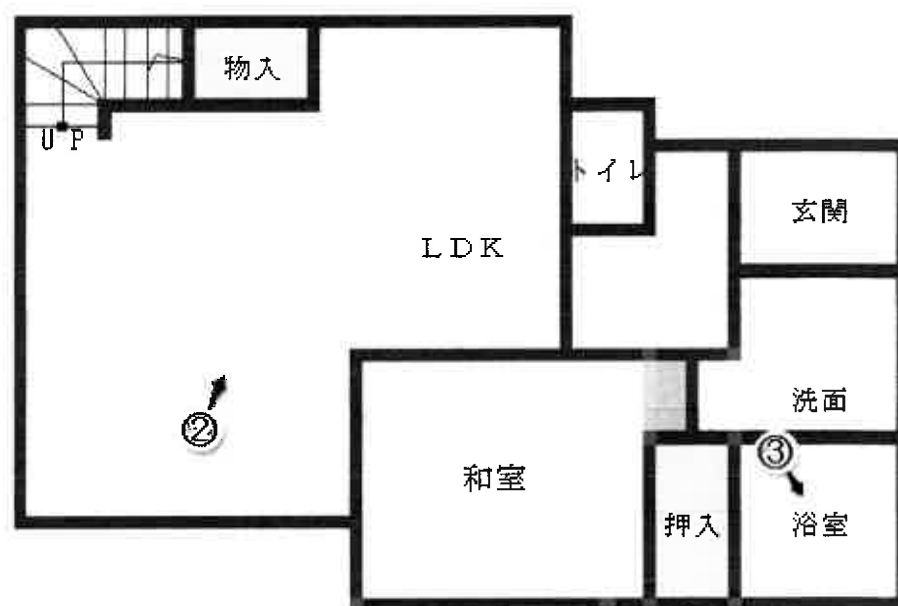


(20枚目)

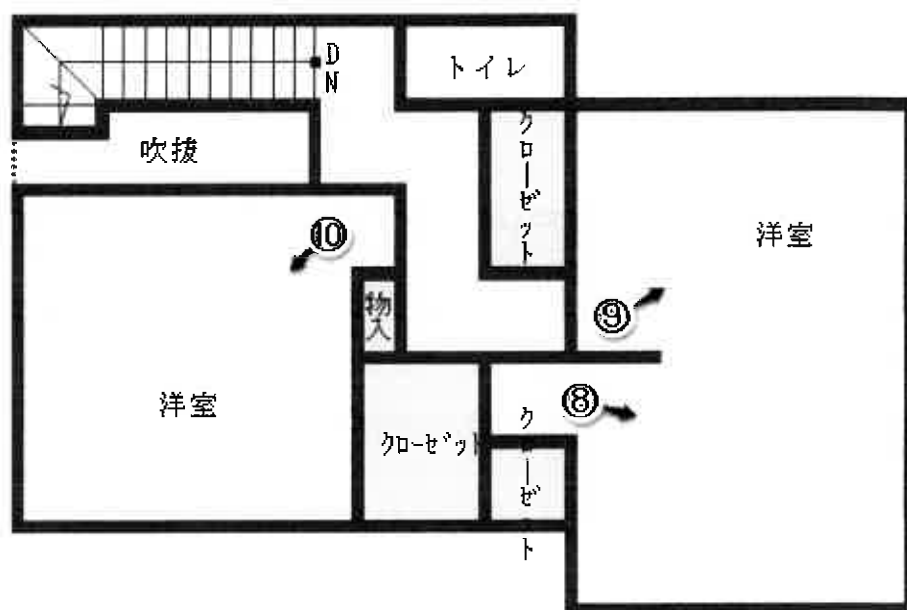
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和 6 年（ヌ）第 1 1 9 号

令和 7 年 1 月 6 日 現地調査

令和 7 年 2 月 3 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 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.91平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市大字里字深町 |
| | 地 番 | 1511番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.07平方メートル |
| 5 | 所 在 | 川口市大字里字深町 1511番地9、1511番地1 |
| | 家屋 番号 | 1511番9 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 52.99 平方メートル
	2 階 49.47 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 1 9,1 0 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,2 4 0,0 0 0円
物件 2 (土地)	金 7 1 0,0 0 0円
物件 3 (土地)	金 2,7 7 0,0 0 0円
物件 4 (土地)	金 5 5 0,0 0 0円
物件 5 (建物)	金 1 2,8 3 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至物件 5 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 乃至物件 4 の内訳価格は、物件 5 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 5 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 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	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 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り
4	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り
5	所 家 種 構 床 面	在 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り
物件 番号	特 記 事 項		
1 ・ 2 ・ 3 ・ 4	○底地（法定地上権価格控除後） ※一体で、物件5建物の敷地として利用されている。		
5	○法定地上権付建物 ※物件1・2・3・4に係る法定地上権付建物		

※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乃至物件4（何れも宅地）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市のほぼ中央部にある大字里地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅から南西方へ約 450m（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、小中規模の戸建住宅が建ち並ぶ中にアパートも見られる住宅地域で、北側前面道路より北側の区域では区画整理事業が行われているが、当地域は対象外であり、地域内の街路は幅員が狭隘で配置も雑然としている。	
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	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	・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・2 3・4	地 積	171.68㎡ [(物件1)61.33㎡+(物件2)19.37㎡ +(物件3)75.91㎡+(物件4)15.07㎡]
	形 状	不整形（鉤形）
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北 側：幅員約 4m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上の道路であり、その北側には水路、そしてさらに北側には区画整理により整備された道路がある。	
土地の利用状況	物件1・2・3・4は、一体となって（物件5）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。 なお、川口市水道局によれば、水道管は西側隣接地と共用の私設管であるとのこと。	

特 記 事 項	(a)目的土地は、物件2と4及び物件3の一部から成る幅員約2.7～2.9mの路地状の敷地部分と、物件3のその他の部分及び物件1より成る有効宅地部分により構成されているが、このうち物件3と4は東京電力パワーグリッドの高圧送電線の線下地として地役権が設定されている。 (b)目的物件の上空には、東京電力パワーグリッドの高圧送電線が架空されている。物件3と4の土地について設定されている地役権の内容は、登記上の記載及び現況調査報告書のとおりであるが、同社の高圧線の保守等を行う株式会社タワーライン・ソリューションによれば、当該送電線は上下二段に渡っており、電圧は上線が154,000V・下線は66,000Vである。 目的土地上に建物を建築する場合には、地上約21m付近に架空されている下線から3.6m以上の離隔距離を確保しなければならないので、目的土地に建築可能な建物の高さは21m－3.6m＝17.4mとなるが、屋上を設ける場合等にはさらに制限が強まるとのことである。 目的土地が高圧線下にあることによる制約は概ね上記のとおりであるが、目的物件周辺の土地利用の主体が低層の戸建住宅であることから、当該減価は主に心理的なものに留まると判断される。 (c)物件3土地の北東部にサイクルポートがあるが、土地に定着した構築物と認められる。 (d)物件1土地の南東角部に物置が存するが、これは土地に定着しておらず、容易に移動可能な動産と認められる。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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21年3月24日新築
		経 過 年 数 ： 約16年
		経済的残存耐用年数 ： 約8年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	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、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 52.99㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 49.47㎡（ " ） 延べ 102.46㎡（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		◇建物所有者が居宅として使用している。

特 記 事 項	(a)物件 5 の建物はガスを使用しない、いわゆるオール電化の住宅である。 (b)建物所有者によれば、同建物の屋根上に太陽光パネルが設置されており、15年程前に建物とは別にローンを組んで購入したが、いまだ残債が25万円程度あるとのこと。 (c) 2 階の東側洋室は、中央部に家具を置いて二室に区分されているが、壁や間仕切りは存在しない。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至4（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	167,000	0.78	61.33	1.00	7,990,000
2	167,000	0.78	19.37	1.00	2,520,000
3	167,000	0.78	75.91	1.00	9,890,000
4	167,000	0.78	15.07	1.00	1,960,000

※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－79

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 162,000\text{円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/101 = & 167,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、対象地域に比し環境デマ猿が、駅への接近性（道路距離）及び接面街路幅員で劣る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～サイクルポートの存在

減価要因～形状不整、高圧線下にあること。
水道管が共用の私設管であること。

ウ 地 積 : 登記上の数量を採用した。

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 5（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
5	160,000	102.46	0.30	4,920,000

ウ 物件 5 現価率：経過年数16年、経済的残存耐用年数 8年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\frac{8}{\text{(経済的残存耐用年数)}}}{\frac{16}{\text{(経過年数)}} + \frac{8}{\text{(経済的残存耐用年数)}}} \times \text{(観察減価)} = 0.30$$

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	7,990,000	0.6	法 定 地 上 権	4,790,000
2	2,520,000	0.6	法 定 地 上 権	1,510,000
3	9,890,000	0.6	法 定 地 上 権	5,930,000
4	1,960,000	0.6	法 定 地 上 権	1,180,000
合 計 額				13,410,000

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	(7,990,000－	4,790,000)		1.0	0.7	2,240,000
2	(2,520,000－	1,510,000)		1.0	0.7	710,000
3	(9,890,000－	5,930,000)		1.0	0.7	2,770,000
4	(1,960,000－	1,180,000)		1.0	0.7	550,000
5	(4,920,000＋	13,410,000)	1.0	1.0	0.7	12,830,000
一 括 価 格 (合 計)						19,100,000

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

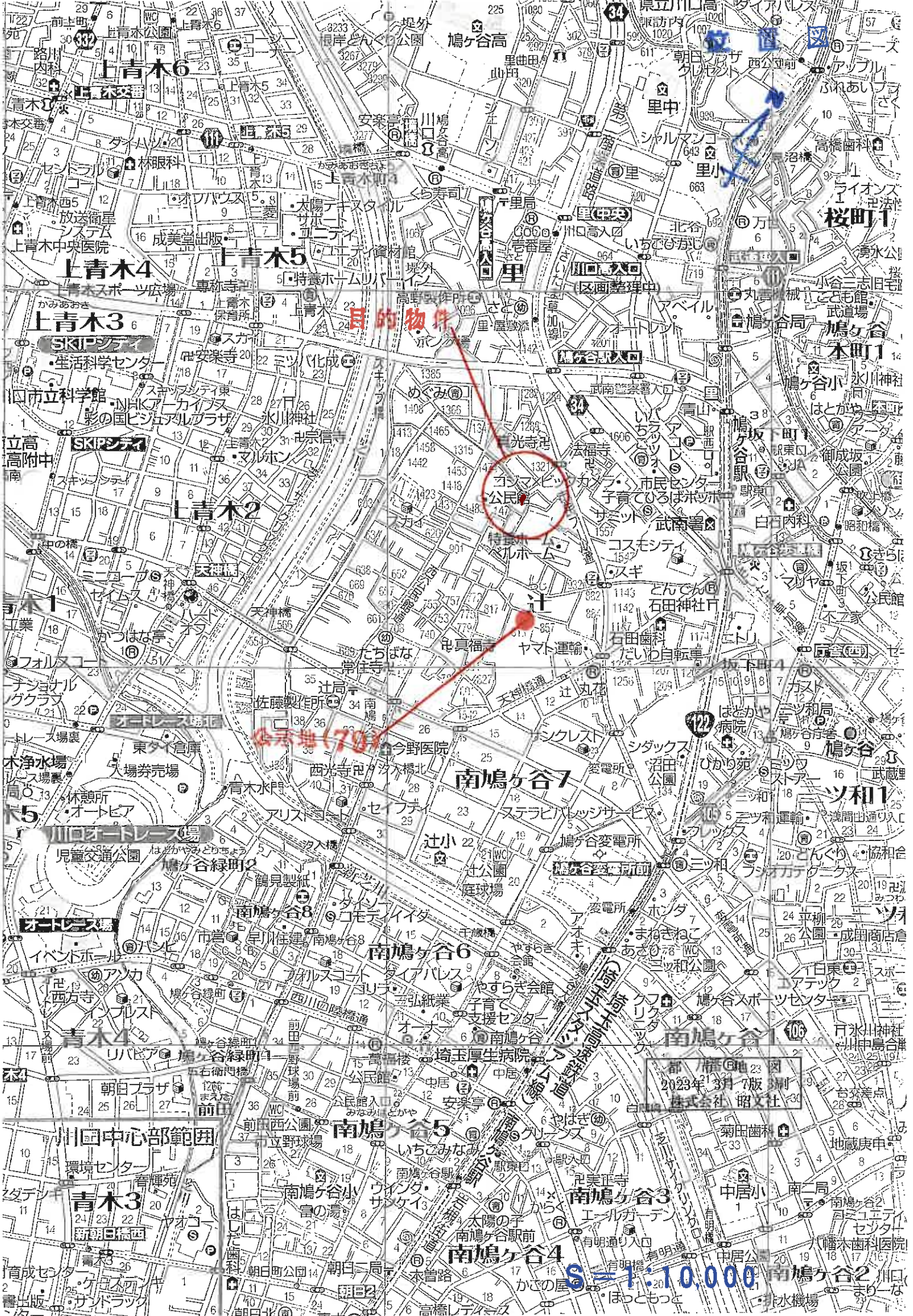
地価公示価格（川口－79）

所	在	川口市大字辻字永堀 857番 2
価	格	162,000円／㎡
位	置	埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅約 750m（道路距離）
価	時	令和6年1月1日
地	点	182㎡
地	積	
供給処理施設	等	ガス、水道、下水
接面街路	等	北 3.8m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		一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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



目的物件

青木地(70)

S=1:10,000

2023年3月7版刷
株式会社 昭文社

1 1514-1 1 1494-2 1 1498-10 1 1515-13 1 1515-15 1 1497-16
0 1516-2 1 1494-13 1 1515-12 1 1515-14 1 1524-2 つづく



(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原略を記載した図面です。

地番区域見出

大字里
大字里
大字里

A 大字里 (元
前寺分)
B 大字里 (元
浦寺分)
C 大字里

請求部	所在	川口市大字里字深町			地番	1511番1		
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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和6年11月5日
東京法務局

地図整理番号：M80193
(1/2)

登記官



A3をA4に縮小コピー

マ 1515-9
ワ 1515-6
カ 1498-1
コ 1496-2
ク 1515-2
ケ 1515-16
ソ 1515-10
ク 1474-2
ネ 1507-7
ナ 1507-5
ラ 1475-2
ム 1474-3
ウ 1476-6
ノ 1483-6
オ 1493-11
カ 1493-12
ヤ 1493-13
マ 1507-13
ケ 1507-14
フ 1508-5
コ 1508-10
エ 1491-5
テ 1483-1
ア 1484-4
サ 1484-5

登記年月日：平成20年10月16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。
(さいたま地方支務局川口出張所寄贈)
令和6年11月5日 東京法務局

登記官

地 積 測 量 図

① 1511-6
② 1511-9

鳩ヶ谷市大字里字深町

地 番

土地の所在

求積表

地 番	① 1511-6	② 1511-9	③ 1511-10	④ 1511-11	⑤ 1511-12	⑥ 1511-13
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P10	180.139	198.698	-5.714	-1029.314246		
P13	174.078	201.931	10.677	1858.630806		
P18	176.629	210.375	5.714	1029.400106		
P11	183.790	207.845	-10.677	-1962.325830		
*P10・P13=新設金庫						
*P18=新設コンクリート杭						
*P11=計算点						
合 計				53.3045820		
合 計 面 積				53.30	m ²	

地 番	① 1511-6	② 1511-9	③ 1511-10	④ 1511-11	⑤ 1511-12	⑥ 1511-13
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P13	174.078	201.931	-8.114	-1412.458892		
P14	173.184	202.251	1.466	253.887744		
P15	170.123	203.397	13.439	2286.282997		
P16	177.139	215.700	8.070	1429.511730		
P17	183.278	211.487	-5.567	-1020.308266		
P12	184.933	210.133	-3.822	-706.813326		
P11	183.790	207.845	0.242	44.477180		
P18	179.629	210.375	-5.714	-1026.400106		
*P13=新設金庫						
*P12・P18=新設コンクリート杭						
*P14・P17=新設点						
*P15・P16・P11=計算点						
合 計				75.9159495		
合 計 面 積				75.91	m ²	

*引照点・換算点座標一覧

点 号	X座標	Y座標	備 考
S4	166.470	204.752	石 杭
S5	173.391	218.285	石 杭
T1	200.000	200.000	金属板
T2	250.859	200.000	金属板
T3	232.455	200.218	金属板

*座標値は任意座標系

凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤ 石 杭	① 金属板	② 金属板	③ 金属板	④ 金属板	⑤ 金属板
⑥ コンクリート杭	⑦ 金属板	⑧ 金属板	⑨ 金属板	⑩ 金属板	⑪ 金属板
⑦ アラスチック杭	⑫ 金属板	⑬ 金属板	⑭ 金属板	⑮ 金属板	⑯ 金属板

作成者 さいたま市

土地家屋調査士

10月 10日作成

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成20年10月16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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)
令和6年11月7日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 ① 1511-7
② 1511-10

土地の所在 鳩ヶ谷市大字里字深町

求積表

地番	① 1511-7	② 1511-10	③ 1511-7	④ 1511-10	⑤ 1511-7	⑥ 1511-10
NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn	(Yn-1 - Yn-1)
P2	184.589	198.067	-4.958	-915.192262		
P10	180.138	199.598	9.578	1725.371342		
P11	183.790	207.645	4.958	911.230820		
P3	188.346	204.656	-9.578	-1803.977988		
合計				-82.668088		
*P2,P3,P11=計算値				41.284040		
*P10=附設金庫				41.28		

地番	① 1511-7	② 1511-10	③ 1511-7	④ 1511-10	⑤ 1511-7	⑥ 1511-10
NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn	(Yn-1 - Yn-1)
P3	188.346	204.656	0.634	118.411364		
P11	183.790	207.645	5.477	1006.617830		
P12	184.933	210.133	-0.634	-117.247522		
P7	189.689	207.011	-5.477	-1038.926553		
合計				-30.144981		
*P3,P11,P7=計算値				15.0724905		
*P12=附設コンクリート杭				15.07		

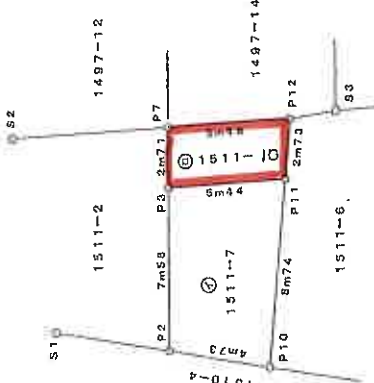
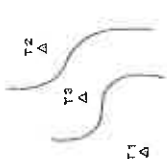
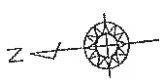
参照点・換算点座標一覧

点番	X座標	Y座標	備考
S1	189.628	195.220	市金庫
S2	195.750	203.026	金庫
S3	188.278	211.467	石杭
T1	200.000	200.000	金庫
T2	250.859	200.000	金庫
T3	232.465	200.218	金庫

*座標値は任意座標系

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

作成者	さいたま市 土地家屋調査士	年 月 日	10月 10日 (作成)
申請人	代表取締役	縮尺	1/250



(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(さいたま市地籍調査局川口出張所管轄)
令和6年11月7日 東京地籍局 登記官

地積測量図

地番	④1511-2 ⑤1511-8
土地の所在	鳩ヶ谷市大字里字深町

求積表

地番	④1511-2	⑤1511-8	⑥1511-2	⑦1511-8	⑧1511-2	⑨1511-8
NO	P1	P2	P3	P4	P5	P6
Xn	189.628	184.589	188.346	193.210	193.280	192.547
Yn	196.220	198.067	204.656	201.464	200.463	199.850
Yn-1	-1.783	8.436	3.397	-4.193	-1.614	-4.243
Xn-1	-338.106724	1557.192804	639.811362	-810.129530	-311.953920	-816.976921
合計	40.0814645	40.08	40.08	40.08	40.08	40.08

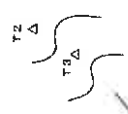
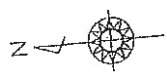
物件2

地番	④1511-2	⑤1511-8	⑥1511-2	⑦1511-8	⑧1511-2	⑨1511-8
NO	P1	P2	P3	P4	P5	P6
Xn	193.280	193.210	188.346	189.689	195.760	194.725
Yn	200.463	201.464	204.656	207.011	203.026	201.671
Yn-1	-0.207	4.193	5.547	-1.630	-5.340	-2.563
Xn-1	-40.008960	810.129530	1044.755262	-309.193070	-1045.358400	-499.080176
合計	19.3779095	19.37	19.37	19.37	19.37	19.37

境界点座標一覧

点	座標	距離	備考
T1	200.000	200.000	金属板
T2	250.859	200.000	金属板
T3	232.465	200.218	金属板

*座標値は任意座標系



作成者	さいたま市地籍調査士	年10月10日作成
申請人	代表取締役	縮尺 1/250

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたこと
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成20年10月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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1月24日
さいたま市地方法務局川口出張所

地積測量図

1511-1

鳩ヶ谷市大字里深町

地番

土地の所在

求積表

物件

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	P15	170.123	203.397	-10.948	-1862.506604
	P19	165.470	204.752	8.268	1376.373950
	P20	170.034	211.652	13.533	2301.070122
	P21	173.391	218.285	4.035	699.632685
	P16	177.139	215.700	-14.888	-2637.245432
			合計		-122.675289
	*P15・P20・P21=磁石杭		合計		61.337545
	*P15・P16=計算点		面積		61.33
			単位		m

引照点・標高点照準一覧

点番	X座標	Y座標	備考
S6	184.933	210.133	コンクリート杭
S7	183.278	211.467	石杭
T1	200.000	200.000	金属杭
T2	250.859	200.000	金属杭
T3	232.465	200.218	金属杭

照準値は任意照準系

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	②	金属杭	③	刻印
④	コンクリート杭	⑤	金属杭		
⑥	プラスチック杭	⑦	金属プレート		
作成者	さいたま市北				
	土地家屋調査士				
	(埼玉)				
	作成				

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地籍が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

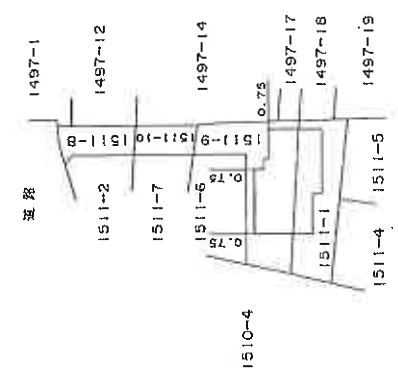
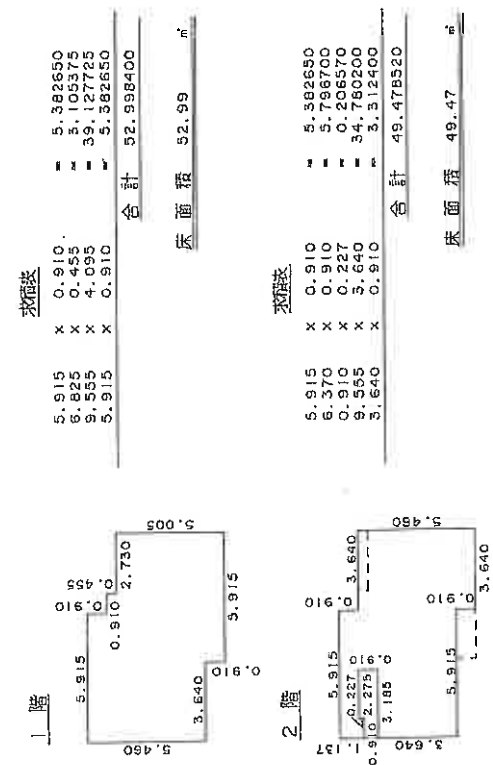
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所川口出張所(常駐))
令和6年11月5日 東京法務局

登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面 図

家屋番号 1511番9

建物の所在 鳩ヶ谷市大字里字深町 1511番地9、1511番地1



作成者 さいたま市 地籍課 家屋課	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------------------	-------------	-------------------	-------------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3をA4に縮小コピー

- (1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。