

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	19, 250, 000 15, 400, 000	一括	3, 850, 000	111, 608	29, 318
1	5, 140, 000				
2	14, 110, 000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字伊刈字中通

地 番 1 2 3 番 4

地 目 田

地 積 1 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 川口市都市計画事業芝東第 4 土地区画整理事業施行地区

街区番号 1 1 9

画地番号 9 - 4

地 積 1 0 0 . 6 2 平方メートル

2 所 在 川口市大字伊刈字中通 7 3 番地、7 8 番地、1 0 6 番地 3 先 (換地 同所予定地番 1 1 9 街区 9 - 4 画地)

家屋 番号 7 3 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積
1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
3 階 3 3 . 1 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 22 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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 川口市大字伊刈字中通

地 番 1 2 3 番 4

地 目 田

地 積 1 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 川口市都市計画事業芝東第 4 土地区画整理事業施行地区

街区番号 1 1 9

画地番号 9 - 4

地 積 1 0 0 . 6 2 平方メートル

2 所 在 川口市大字伊刈字中通 7 3 番地、7 8 番地、1 0 6 番地 3 先 (換地 同所予定地番 1 1 9 街区 9 - 4 画地)

家屋 番号 7 3 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
3 階 3 3 . 1 2 平方メートル



令和7年(ケ)第68号
令和7年5月16日受理
令和7年6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 | 川口市大字伊刈字中通 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 4 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字伊刈字中通 7 3 番地、7 8 番地、1 0 6 番地 3 先 (換地 同所予定地番 1 1 9 街区 9 - 4 画地) |
| | 家屋 番号 | 7 3 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
3 階 3 3 . 1 2 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
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 ■仮換地明細図のとおり
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	目的土地は、川口市都市計画事業芝東第4土地区画整理事業施行地区内にある。 ・完了予定年月日 令和26年3月31日 ・使用収益開始通知年月日 平成22年4月28日 ・清算金 交付の予定(3ポイント)
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:
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(債務者兼所有者の母) 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	玄関入り口付近の壁に10センチメートル弱の穴が空いている。
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

(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 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A（債務者兼所有者の母）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■A（占有者））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	令和5年5月ころ	
最初の契約等	契約日	令和5年5月ころ
	期間	令和5年5月頃から ☐ 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		
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)

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 目的物件は私が居宅として使用しています。債務者兼所有者である私の息子の子供2人と同居しています。当初は息子も一緒に住んでいましたが、後に別の場所へ転居しています。転居先の正確な住所は把握していませんが、連絡はとることができますし不定期にここにも訪問しています。裁判所から届いた競売開始決定正本も息子に渡して見せています。 2 目的物件の電気、水道は私の名義で契約しています。住宅ローンも最近私が負担していました。元々私名義で購入することも検討していたのですが、私の年齢等の条件では住宅ローンの審査に通いづらくこともあり息子名義でローンを組んだ面もあります。 3 息子は現在自己破産申立ての準備中であり目的物件も競売により売却される見込みであることを聞かされていたので私たちも転居先を探しており孫たちの通う学校の学区内の物件の審査待ちの状態であり審査が通れば転居するつもりです。 4 目的物件は注文住宅で建てられたものを中古で購入しています。2階、3階の南側に大きな窓があり3階のバルコニーが広いためバーベキューなどを行いやすく、3階のバルコニーへの出入口付近にバーベキュー用の冷蔵庫を置くことのできるスペースもあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、仮換地明細図、土地建物位置関係図、建物図面（各階平面図）、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、3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

(5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16日(金) 15:30-15:35	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年5月19日(月) 11:20-11:25	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5月20日(火) 14:00-14:15	川口市西部土地区画 整理事務所	土地区画整理事業に関する証明書等 取得、職員から聴取
令和7年6月17日(火) 11:00-11:30	物件所在地	占有者A立ち会いのもと物件調査、 写真撮影(評価人同行)

(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

(6枚目)



仮換地証明願

令和07年5月20日

川口都市計画事業 芝東第4土地区画整理事業

施行者 川口市

代表者 川口市長  宛

住所 さいたま市浦和区高砂1-16-45
さいたま市裁判所 執行官室

願出人 名前 執行 山中 宏之

電話 

下記表示の土地は、実施中の川口都市計画事業 芝東第4土地区画整理事業区域内で仮換地指定済みのもので、後日これにより換地処分に移行するものであることを証明願います。

使用目的 1. 農地転用(条)
2. 金融機関に提出
③. その他

<記>

土地の表示(従前の土地)				仮換地指定		
町丁目	地番	地目	地積 _m	街区番号	画地番号	地積 _m
川口市大字伊刈 字中通	123 - 4	田	112	119	9-4	100.62
以下余白						

★仮換地地積は、確定測量の結果変動することもある。

証第 97 号

上記のとおり証明する。

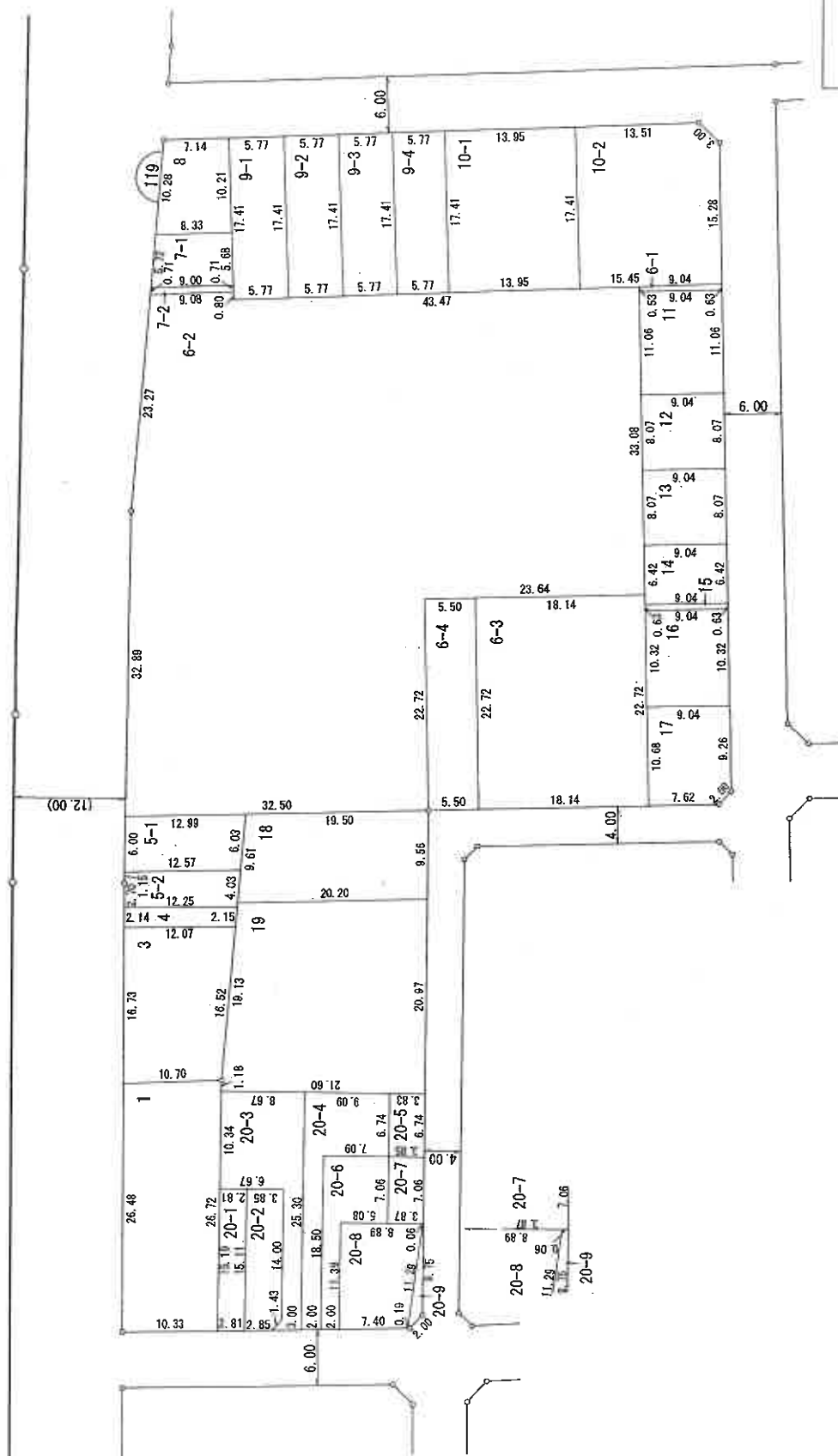
令和07年5月20日

川口都市計画事業 芝東第4土地区画整理事業

施行者 川口市

代表者 川口市長 

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	仮に權利の目的とな るべき指定地及び その符号	指定地及び周圍 の距離 (単位はメートルで表 れる)

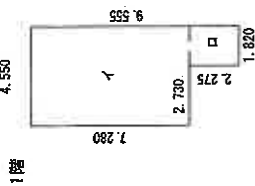
A3判をA4判に縮小

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3月7日 さいたま地方広務局川口出張所

登記官

(9 枚目)

各階平面図

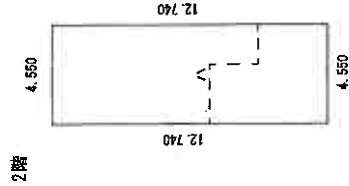


1階 求積表

イ 7.280 × 4.550 = 33.124000
ロ 2.275 × 1.820 = 4.140500

計 37.264500

床面積 37.26 m²

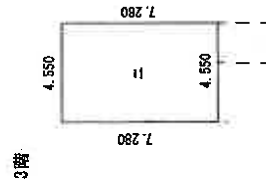


2階 求積表

ハ 12.740 × 4.550 = 57.967000

計 57.967000

床面積 57.96 m²



3階 求積表

ニ 7.280 × 4.550 = 33.124000

計 33.124000

床面積 33.12 m²

作成者 埼玉県
土地調査士
家屋調査士

(平成23年1月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

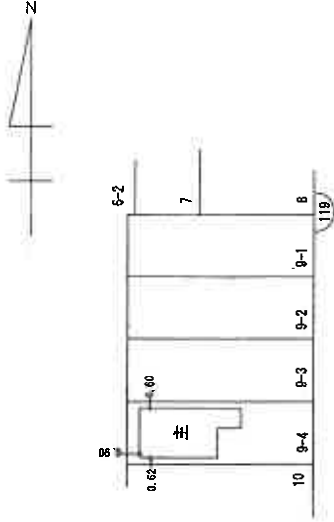
申請人

縮尺 1/500

家屋番号 73番の3

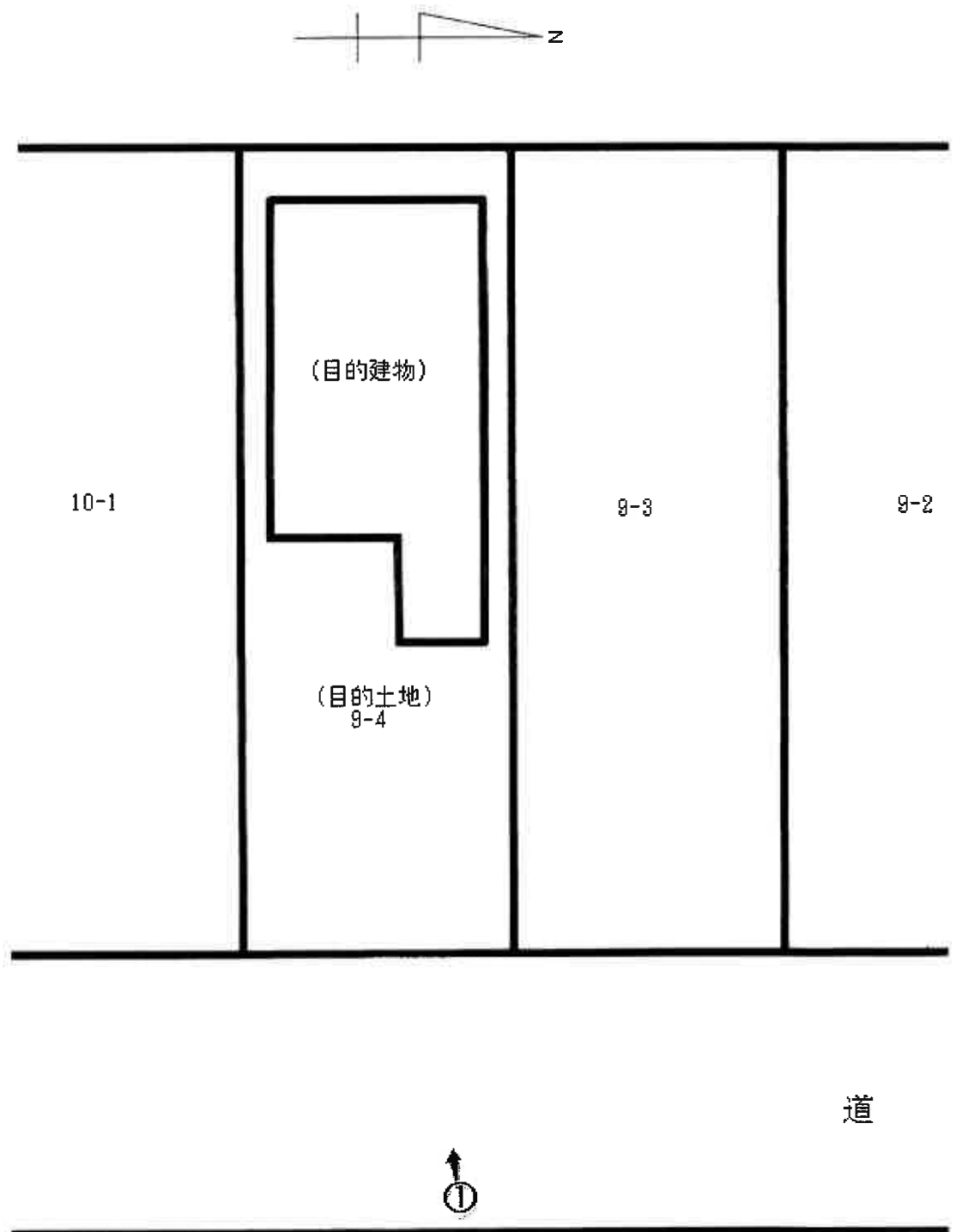
建築物の所在 川口市大字伊刈字中通73番地,78番地,106番地3先

(隣地 向所字足地番 119街区9-4番地)



土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

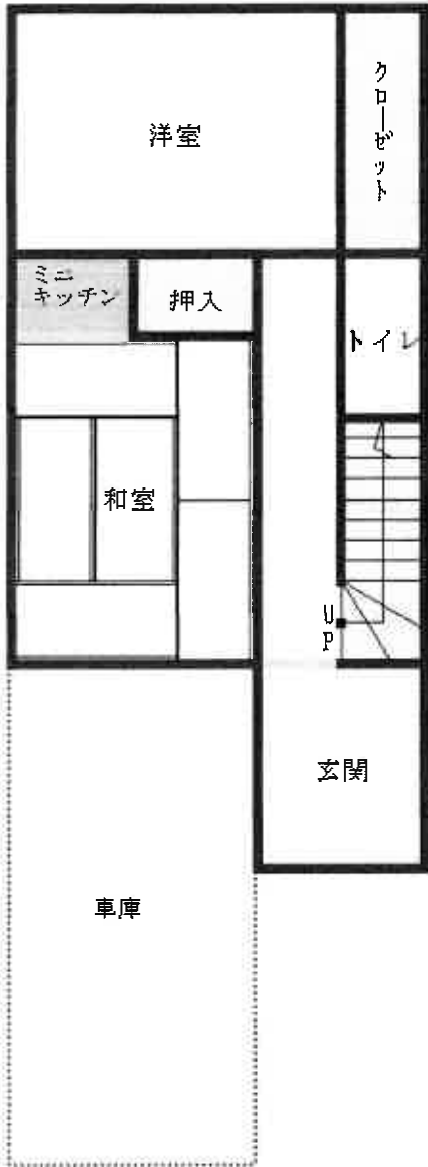


(10枚目)

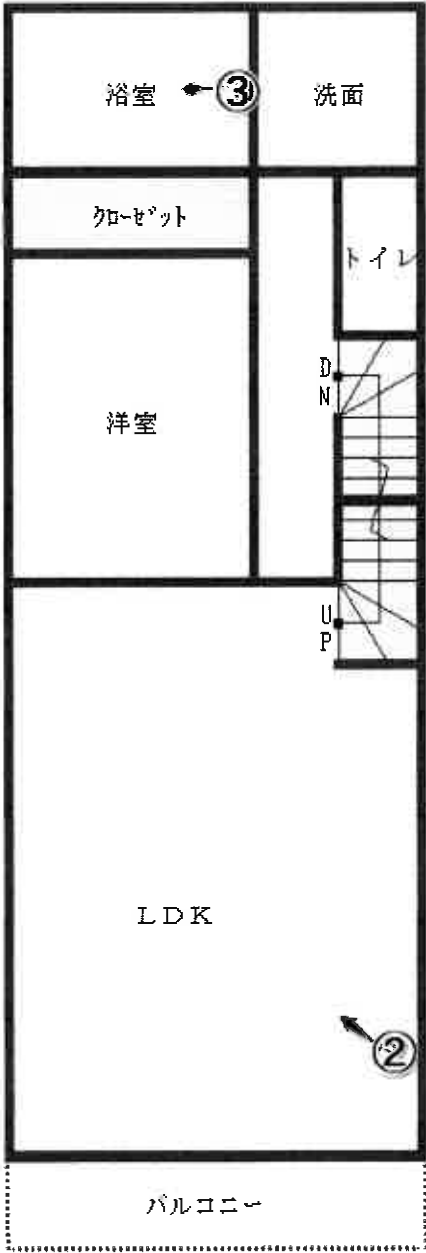
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

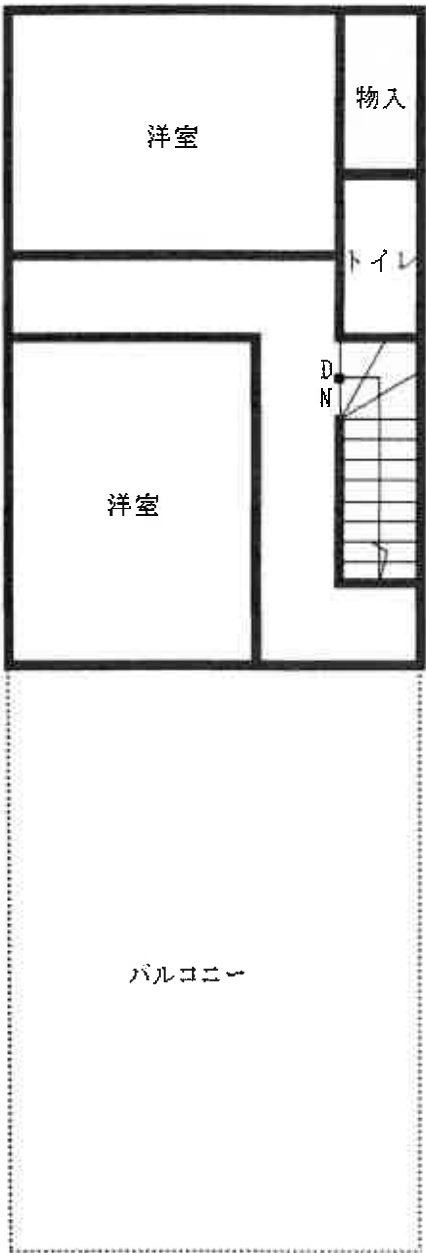
1 階



2 階



3 階





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 68 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 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
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川口市大字伊刈字中通 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 4 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字伊刈字中通 7 3 番地、7 8 番地、1 0 6 番地 3 先 (換地 同所予定地番 1 1 9 街区 9 - 4 画地) |
| | 家屋 番号 | 7 3 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
3 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 4, 1 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・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 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり																									
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり																									
物件 番号	特 記 事 項																										
	物件1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、使用収益が開始されていることから、本件評価は仮換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>川口市大字伊刈字中通</td><td>123番4</td><td>田</td><td>112</td><td>119</td><td>9-4</td><td>100.62</td></tr></table> 施行者：川口市 仮換地指定日：平成22年2月25日 換地処分の予定時期：令和26年3月31日 使用収益開始日：平成22年4月28日 清算金：交付予定3ポイント			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	川口市大字伊刈字中通	123番4	田	112	119	9-4	100.62
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	川口市大字伊刈字中通	123番4	田	112	119	9-4	100.62																				

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	J R 京浜東北線「蕨」駅の北東方約2,500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	準幹線道路背後に小規模一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 高さ制限22m以下(景観計画)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.62㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	東約6m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2)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 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項		

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 等	建築年月日（登記記載）：平成23年1月15日新築 経 過 年 数：約14年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、タイル、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：やや優る 施 工：やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者の家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	玄関付近の壁に穴が開いている。 本件建物の占有者の占有権原は使用借権である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	186,000	0.98	100.62	1.00	18,340,000

※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-16

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 184,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/99 & \div & 186,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：接面方位、奥行長大等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件2（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	170,000	128.34	0.42	9,160,000

ウ 現価率：

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)0%

(計算式) $10 / (14 + 10) \times (1 - 0)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。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	18,340,000	0.60	法定地上権	11,000,000

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	18,340,000	-11,000,000		1.0	0.7	5,140,000
2	9,160,000	11,000,000		1.0	1.0	0.7
一括価格（合計）						19,250,000

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-16）

所 在 : 川口市柳根町21番2「柳根町21-3」
価 格 : 184,000円/㎡
位 置 : J R京浜東北線「蕨」駅約3,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 117㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 西6m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 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 仮換地位置図
- 3 仮換地明細図
- 4 建物図面・各階平面図写

mapple

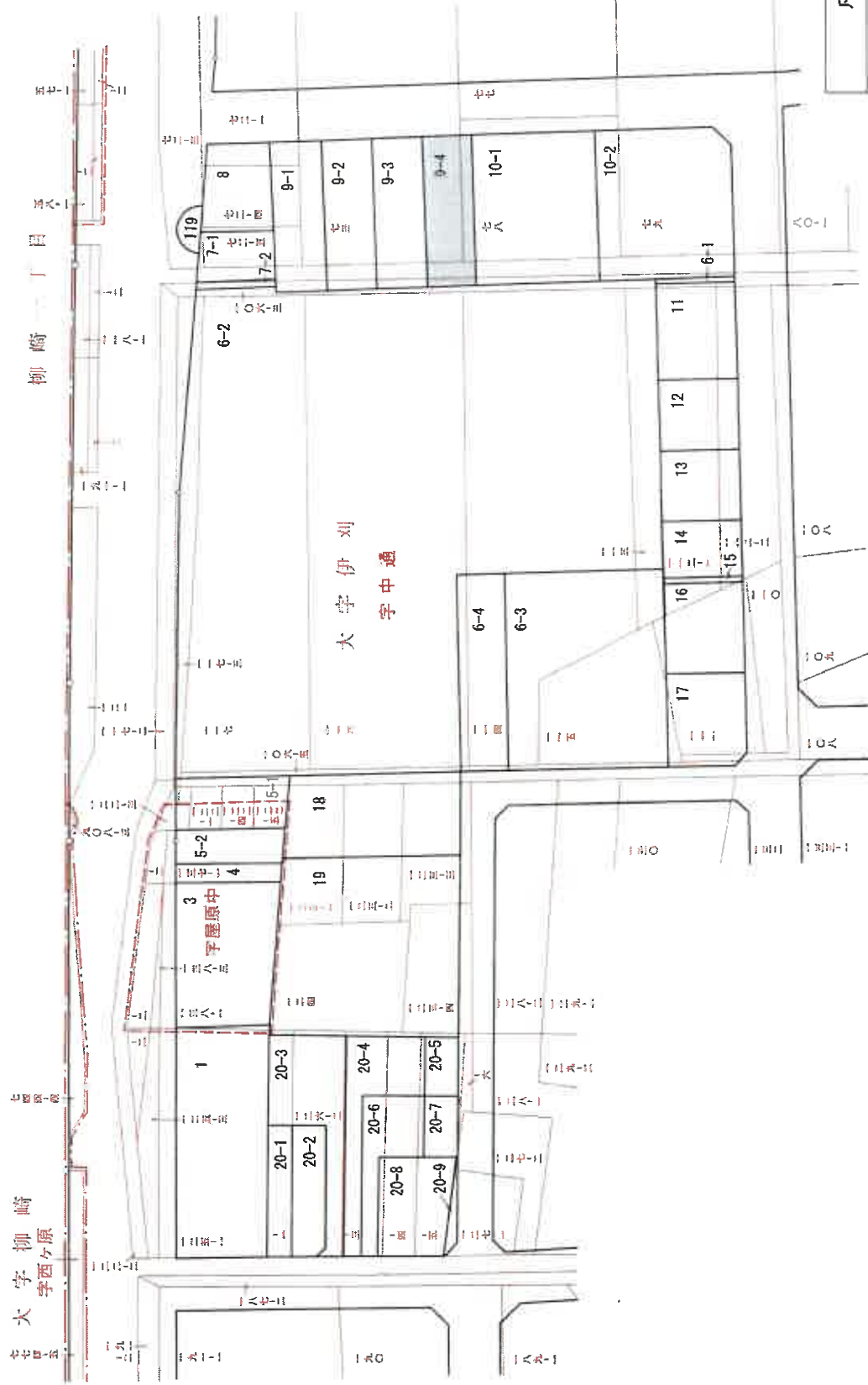


地図上の1センチは約140メートル

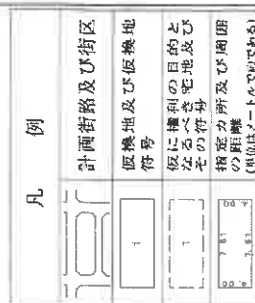
印刷中心は 東経 139度41分56秒 北緯 35度50分25秒

株式会社マッフル

仮換地位置図 縮尺 500分の1



凡 例	整理前の土地
	計画街路及び街区
	換地又はそれに準ずる土地の指定位置
	換地の目的となるべき土地及びその地番



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3月7日 さいたま地方法務局川口出張所

地圖整理番号:M20185

500/

農地等の現況に係わる照会に対する回答書

川農委収第59号

令和7年5月29日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判官 中島 朋宏 様

川口市農業委員会

会長

令和7年5月16日付け（農業委員会に）照会のあった件につき、下記のとおり回答（調査結果を報告）します。

記

1 現地調査年月日	令和7年5月21日									
2 土地の表示と 現況地目	所在地 (川口市)	地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	土地所有者の氏名・住所		現況地目			
	大字伊刈字中通 仮119BL9-4	123-4 以下	田 余白	112 100.62	氏名	住所				
3 転用許可等の 有無とその内容	有	許可等年月日		許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所				
		令和5年5月11日		農地法第5条	住宅	氏名	住所			
	無	該当に○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない							
無		許可を得る必要がない案件である								
4 都道府県から の指示事項	該当に○	○	現状回復命令を行わない							
			近く現状回復命令を行う							
5 その他 参考	都市計画法関係				農振法関係		その他			
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		農振地域外			
	市街化 区域	市街化調 整区域	用途地域	用途 地域外	農用地 区域 内	農用地 区域 外				
	○						○			