

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12月 9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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月14日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月28日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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）
1～6	11, 891, 000 9, 512, 800	一括	2, 378, 200	68, 812	17, 858
1	7, 000				
2	2, 960, 000				
3	800, 000				
4	7, 000				
5	7, 000				
6	8, 110, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番15
 地 目 宅地
 地 積 16.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(換地不交付)

共有者 A 持分15分の1
 共有者 B 持分15分の1
 共有者 C 持分15分の1
 共有者 D 持分15分の1
 共有者 E 持分15分の1

2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番58
 地 目 宅地
 地 積 52.73平方メートル

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分5分の1
 共有者 E 持分5分の1

(仮換地指定地)

所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 69街区4画地
 地 目 宅地
 地 積 53.53平方メートル

3 所 在 川口市大字伊刈字牛田



物 件 目 録

地 番 910 番 59

地 目 宅地

地 積 14.24 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 5 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1

(仮換地指定地)

所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 69 街区 5-1 画地
 地 目 宅地
 地 積 14.39 平方メートル

4 所 在 川口市大字伊刈字牛田

地 番 910 番 62

地 目 宅地

地 積 9.10 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(換地不交付)

共有者 A 持分 15 分の 1
 共有者 B 持分 15 分の 1
 共有者 C 持分 15 分の 1
 共有者 D 持分 15 分の 1
 共有者 E 持分 15 分の 1

5 所 在 川口市大字伊刈字牛田

地 番 910 番 63



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 9.10 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(換地不交付)

共有者 A 持分 15 分の 1
 共有者 B 持分 15 分の 1
 共有者 C 持分 15 分の 1
 共有者 D 持分 15 分の 1
 共有者 E 持分 15 分の 1

6 所 在 川口市大字伊刈字牛田 910 番地 58、910 番地
 59 (換地同所予定地番 69 街区 4、69 街区 5-1)

家屋 番号 910 番 58

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 31.05 平方メートル
 2 階 39.15 平方メートル
 3 階 25.92 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 5 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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1～6】

別紙物件目録記載のとおり

なお、物件1、4及び5は、換地不交付である。

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

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 910番15
 地 目 宅地
 地 積 16.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(換地不交付)

共有者 A 持分15分の1
 共有者 B 持分15分の1
 共有者 C 持分15分の1
 共有者 D 持分15分の1
 共有者 E 持分15分の1

2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番58
 地 目 宅地
 地 積 52.73平方メートル

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分5分の1
 共有者 E 持分5分の1

(仮換地指定地)

所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 69街区4画地
 地 目 宅地
 地 積 53.53平方メートル

3 所 在 川口市大字伊刈字牛田



物 件 目 録

地 番 910番59

地 目 宅地

地 積 14.24平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

(仮換地指定地)

所 在 川口市大字伊刈字牛田

地 番 69街区5-1画地

地 目 宅地

地 積 14.39平方メートル

4 所 在 川口市大字伊刈字牛田

地 番 910番62

地 目 宅地

地 積 9.10平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(換地不交付)

共有者 A 持分15分の1

共有者 B 持分15分の1

共有者 C 持分15分の1

共有者 D 持分15分の1

共有者 E 持分15分の1

5 所 在 川口市大字伊刈字牛田

地 番 910番63



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 9.10平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(換地不交付)

共有者 A 持分15分の1

共有者 B 持分15分の1

共有者 C 持分15分の1

共有者 D 持分15分の1

共有者 E 持分15分の1

6 所 在 川口市大字伊刈字牛田 910番地58、910番地
59 (換地同所予定地番69街区4、69街区5-1)

家屋 番号 910番58

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 31.05平方メートル
2階 39.15平方メートル
3階 25.92平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



令和7年(ケ)第31号
令和7年3月7日受理
令和7年4月21日提出

現況調査報告書
(物件1～6)

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 910番15
 地 目 宅地
 地 積 16.36平方メートル

共有者	A	持分15分の1
共有者	B	持分15分の1
共有者	C	持分15分の1
共有者	D	持分15分の1
共有者	E	持分15分の1

2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番58
 地 目 宅地
 地 積 52.73平方メートル

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1

3 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番59
 地 目 宅地
 地 積 14.24平方メートル

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1



物 件 目 録

4 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910 番 62
 地 目 宅地
 地 積 9.10 平方メートル

共有者	A	持分 15 分の 1
共有者	B	持分 15 分の 1
共有者	C	持分 15 分の 1
共有者	D	持分 15 分の 1
共有者	E	持分 15 分の 1

5 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910 番 63
 地 目 宅地
 地 積 9.10 平方メートル

共有者	A	持分 15 分の 1
共有者	B	持分 15 分の 1
共有者	C	持分 15 分の 1
共有者	D	持分 15 分の 1
共有者	E	持分 15 分の 1

6 所 在 川口市大字伊刈字牛田 910 番地 58、910 番地
 59 (換地同所予定地番 69 街区 4、69 街区 5-1)

家屋 番号 910 番 58

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 31.05 平方メートル
 2 階 39.15 平方メートル



物 件 目 録

3階 25.92平方メートル

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5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1～5
現況地目	■宅地(物件2、3) □公衆用道路(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 ■換地対照図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者ABCDE □その他の者 上記の者が物件2、3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	目的土地は川口都市計画事業芝東第4土地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 物件1, 4, 5 平成8年12月20日 物件2, 3 平成18年8月4日 3 清算金の有無 物件1 1140ポイント交付 物件2 8804ポイント徴収 物件3 2078ポイント徴収 物件4 634ポイント交付 物件5 634ポイント交付 4 物件1, 4, 5は換地不交付
建物	物件6
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ABCDE □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
(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、換地対照図、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。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り、すでに使用収益開始が通知され物件1、4、5は換地不交付となっている。
- 2 本件は遺産分割審判による競売であり、本件共有者となった相続人らに占有状況を書面照会したところ、回答のあった内容はすべて現在の建物使用者はなしというものであった。

解錠により立入り調査を実施した。表札に氏名の表示はなかったが、郵便受け内等には被相続人宛の水道使用量通知書や区画整理事務所等からの郵便物が存在した。かつて居住していたと思われる被相続人が目的建物から退去した経緯等は不明であるが、荷物等はほぼ居住当時のまま残っている状態と思われた。建物に目立った破損等は見られなかったが、2階及び3階の天井、壁にクラックが見られた。

以上の状況から目的物件の占有関係については、~~4~~枚目のとおり報告する。

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

(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3月10日(月) 15:15-15:20	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3月11日(火) 11:20-11:50	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3月27日(木) 12:40-13:10	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)
令和7年4月2日(水) 11:30-12:00	執務室	共有者らに占有状況照会書郵送(A CDから回答あり)

(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。

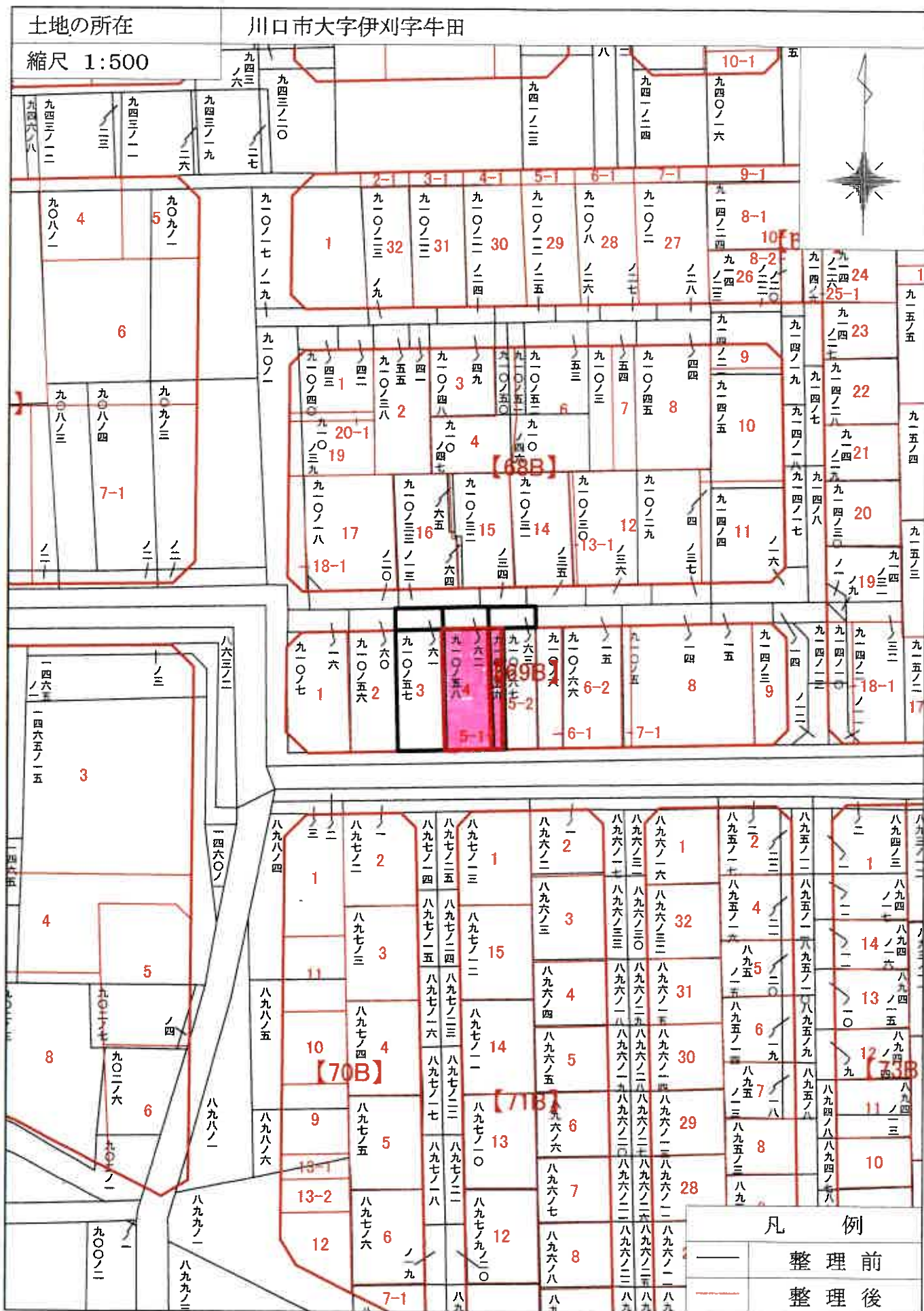
☒ 令和7年3月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

換 地 対 照 図



イ 941-13 ハ 940-6 ホ 940-9 ト 918-9 リ 936-20 ル 918-1
ロ 941-8 ニ 940-8 ヘ 917-3 チ 936-14 ス 936-31 918-1



(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	川口市大字伊刈字牛田				地番	910番58			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項				

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2月3日
さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M20032 登記官

(1/2)

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

マ 943-10
ワ 947-2
カ 944-8
ヨ 944-9
ク 943-23
レ 943-25
ノ 943-26
ヅ 943-27
ネ 906-4
ナ 914-1
ラ 914-14
ム 914-16
ウ 914-22
ノ 914-9
オ 910-41
ク 910-42
ヤ 943-24

登記年月日：昭和42年7月18日

0523503

地番	910-7 910-562 910-57
土地の所在	川口市大宮津川字牛田

地積測量図

S42.7.18

昭和42年7月7日	作製年月日
昭和42年7月7日	作製者
土地家屋調査士	
申請人	

910-7	1	$282.47 - (8 + 11 + \dots + 71.91) = 282.47 - 240.56 = 41.91$
910-	15	$71.91 \times 11.61 = 834.11$
910-	16	$71.91 \times 11.61 = 834.11$
910-	6	$71.91 \times 11.61 = 834.11$
910-	5	$71.91 \times 11.61 = 834.11$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月3日 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

(10枚目)

登記年月日：平成19年10月3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2月3日 さいたま地方延務局川口出張所

登記官

(11枚目)

地図整理番号：M20031

A3判をA4判に縮小

H19.10.3

0039625

各階平面図

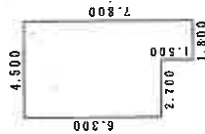
建築物図面

家屋番号 910番58

建築物の所在 川口市大字伊刈字牛田910番地58 910番地59
(換地 同所予定地番69街区4.69街区5-1)



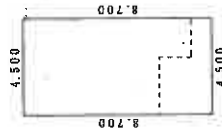
1 階



求積表

2.700 × 6.300 =	17.010000
1.800 × 7.800 =	14.040000
合 計	31.050000
床面積	31.05㎡

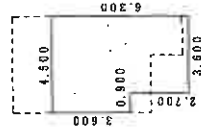
2 階



求積表

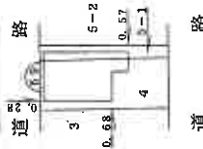
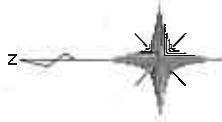
4.500 × 8.700 =	39.150000
床面積	39.15㎡

3 階



求積表

0.900 × 3.600 =	3.240000
3.600 × 6.300 =	22.680000
合 計	25.920000
床面積	25.92㎡



作成者

東京 土地家屋調査士

縮尺

1/250

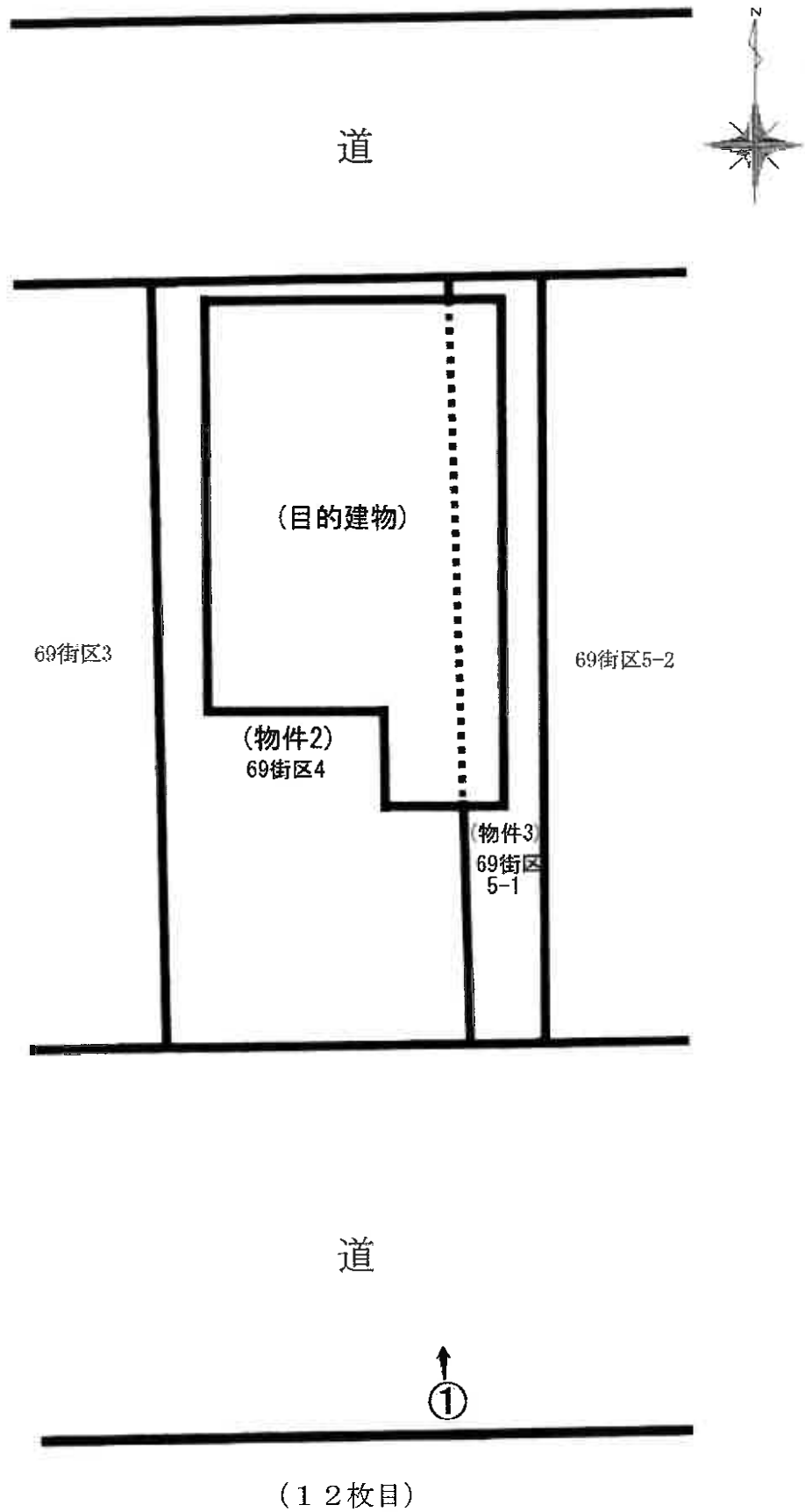
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

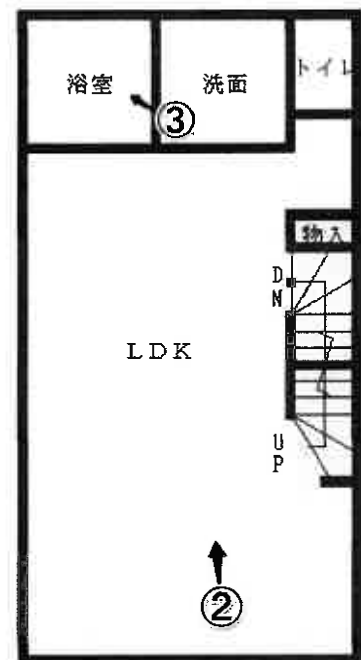


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

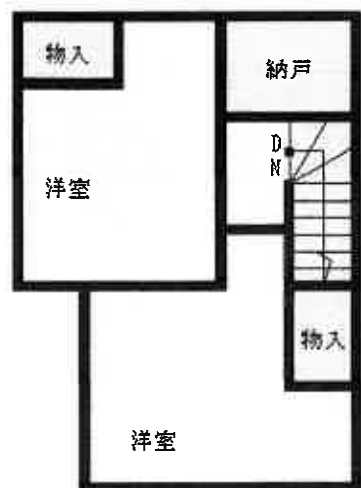
1 階



2 階



3 階



(1 3 枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 3 1 号

令和 7 年 3 月 2 7 日 現地調査

令和 7 年 5 月 1 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

（物件 1 ～ 6 ）

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

1 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番15
 地 目 宅地
 地 積 16.36平方メートル

共有者	A	持分15分の1
共有者	B	持分15分の1
共有者	C	持分15分の1
共有者	D	持分15分の1
共有者	E	持分15分の1

2 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番58
 地 目 宅地
 地 積 52.73平方メートル

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1

3 所 在 川口市大字伊刈字牛田
 地 番 910番59
 地 目 宅地
 地 積 14.24平方メートル

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1

物 件 目 録

4 所 在 川口市大字伊刈字牛田

地 番 910 番 62

地 目 宅地

地 積 9.10 平方メートル

共有者	A	持分 15 分の 1
共有者	B	持分 15 分の 1
共有者	C	持分 15 分の 1
共有者	D	持分 15 分の 1
共有者	E	持分 15 分の 1

5 所 在 川口市大字伊刈字牛田

地 番 910 番 63

地 目 宅地

地 積 9.10 平方メートル

共有者	A	持分 15 分の 1
共有者	B	持分 15 分の 1
共有者	C	持分 15 分の 1
共有者	D	持分 15 分の 1
共有者	E	持分 15 分の 1

6 所 在 川口市大字伊刈字牛田 910 番地 58、910 番地
59 (換地同所予定地番 69 街区 4、69 街区 5-1)

家屋 番号 910 番 58

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積	1 階	31.05 平方メートル
	2 階	39.15 平方メートル

物 件 目 録

3階 25.92平方メートル

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1

第1 評価額

一括価格	
金 11,891,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,000円
物件2（土地）	金 2,960,000円
物件3（土地）	金 800,000円
物件4（土地）	金 7,000円
物件5（土地）	金 7,000円
物件6（建物）	金 8,110,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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2及び物件3については次頁のとおり仮換地が指定されており、仮換地としての使用収益もなされていることから、本件では当該仮換地を前提としての評価を行う。
なお、物件2と3の土地の内訳価格は、物件6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6の価格は当該土地に係る土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 ・ 4 ・ 5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※現況地目は公衆用道路
2 の 仮 換 地	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※物件2土地の仮換地は下記 のとおり指定されている。 川口都市計画事業 芝東第4土地区画整理事業 69街区4画地 仮換地数量：53.53㎡
3 の 仮 換 地	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※物件3土地の仮換地は下記 のとおり指定されている。 川口都市計画事業 芝東第4土地区画整理事業 69街区5-1画地 仮換地数量：14.39㎡
6	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 ・ 4 ・ 5	○公衆用道路 ※公衆用道路であり、換地不交付となる。		
2 3 (の 仮 換 換 地 地) と	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2（の仮換地）と物件3（の仮換地）の仮換地は、一体で物件6 建物の敷地として利用されている。		
6	○法定地上権付建物 ※物件2（の仮換地）と物件3（の仮換地）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2（の仮換地）と物件3（の仮換地）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、川口市のほぼ北西部にある大字伊刈地内に存し、最寄りのＪＲ京浜東北線「蕨」駅から北方へ約 2.2km（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土地 区画整理事業中の住宅地域で、南方には東京外環自動車道がほぼ 東西に走っている。	
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２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	・ 川口都市計画事業芝東第４土地区画整理事業地内にあり、土地区画整理法第76条の規制を受ける。 ・ 川口市景観計画・景観形成条例
画 地 条 件 ※物件２と３の 仮換地	地 積	67.92㎡ （物件2の仮換地）53.53㎡+（物件3の仮換地）14.39㎡
	形 状	長方形
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南 側：幅員約 6mの舗装区画街路とほぼ等高に接面する。 北 側：幅員約 4mの舗装区画街路とほぼ等高に接面する。 ※上記両区画街路は、共に建築基準法上の道路に該当する。 なお、現在は南側道路側からのみ出入りが可能な状態にあるが 川口市西部土地区画整理事務所によれば、北側道路からの出入りは 特段禁じていないとのことである。	
土地の利用状況	（物件６）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を 「なし」としている。	

特 記 事 項	(a)川口市西部土地区画整理事務所によれば、物件 2 と物件 3 の仮換地は下記のとおりそれぞれ指定され、平成18年 8月 4日に使用収益が開始されている。 物件 2 { 街区番号： 6 9 街区 { 画 地 ： 4 画地 { 地 積 ： 53.53㎡ ※清算金は8804ポイント の徴収予定 物件 3 { 街区番号： 6 9 街区 { 画 地 ： 5 － 1 画地 { 地 積 ： 14.39㎡ ※清算金は2078ポイント の徴収予定 (b)また、物件 1 ・物件 4 ・物件 5 は従前道路（私道）であったものと見られるが、上記事務所によれば何れも換地は不交付となり、一方で清算金についてはそれぞれ1140ポイント・ 634ポイント・ 634ポイントの交付になるとのことである。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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19年9月10日新築
		経 過 年 数 ： 約18年
		経済的残存耐用年数 ： 約6年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺き
	外 壁	サイディング
	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 31.05㎡（現況数量は公簿数量とほぼ同じ） 2階 39.15㎡（ " ） 3階 25.92㎡（ " ） 延べ 96.12㎡（ " ）
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A B C D Eが、居宅（空き家の状態）として使用している。なお、室内には多数の動産類が残置されている。
特 記 事 項		(a)物件6建物の2階及び3階にあっては、その天井及び内壁の一部にクラックが見られたが、原因は不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2と3の仮換地（土地～宅地）

物件2と3の仮換地に係る建付地価格を、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
物件2 の 仮換地	183,000	1.08	53.53	1.00	10,580,000
物件3 の 仮換地	183,000	1.08	14.39	1.00	2,840,000

※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）

基準地：川口－14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(標準画地価格)} \\ 205,000\text{円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/103 & \times & 100/114 & = & 183,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準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）・接面道路幅員・環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位、二方で道路に接面する点
減価要因～特になし

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 1・4・5（土地～道路）

上記各土地の価格を、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)
1	183,000		16.36	5 / 15	10,000
4	183,000		9.10	5 / 15	10,000
5	183,000		9.10	5 / 15	10,000

◇ 物件 1・4・5 は公衆用道路であるが、本区画整理では換地不交付となるものであることから、本件評価においてはその価格を各10,000円と査定した。

③ 物件 6（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
6	160,000	96.12	0.23	3,540,000

ウ 物件 6 現価率：経過年数18年、経済的残存耐用年数 6年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\begin{array}{c}
 \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 6}{18 + 6} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.10) = 0.23 \\
 \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}
 \end{array}$$

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 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
物件 2 の 仮換地	10,580,000	0.6	法 定 地 上 権	6,350,000
物件 3 の 仮換地	2,840,000	0.6	法 定 地 上 権	1,700,000
合 計 額				8,050,000

② 内訳価格及び一括価格

物 件 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
物件 2 の 仮換地	(10,580,000－	6,350,000)		1.0	0.7	2,960,000
物件 3 の 仮換地	(2,840,000－	1,700,000)		1.0	0.7	800,000
6	(3,540,000＋	8,050,000)	1.0	1.0	0.7	8,110,000
1	10,000			1.0	0.7	7,000
4	10,000			1.0	0.7	7,000
5	10,000			1.0	0.7	7,000
一 括 価 格 (合 計)						11,891,000

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。

3. 物件2と物件3の評価額の決定

物件2と物件3の評価額は、それぞれ物件2の仮換地の評価額と物件3の仮換地の評価額がそのまま該当するため、物件2の評価額を2,960,000円、物件3の評価額を800,000円と決定した。

第6 参考価格資料

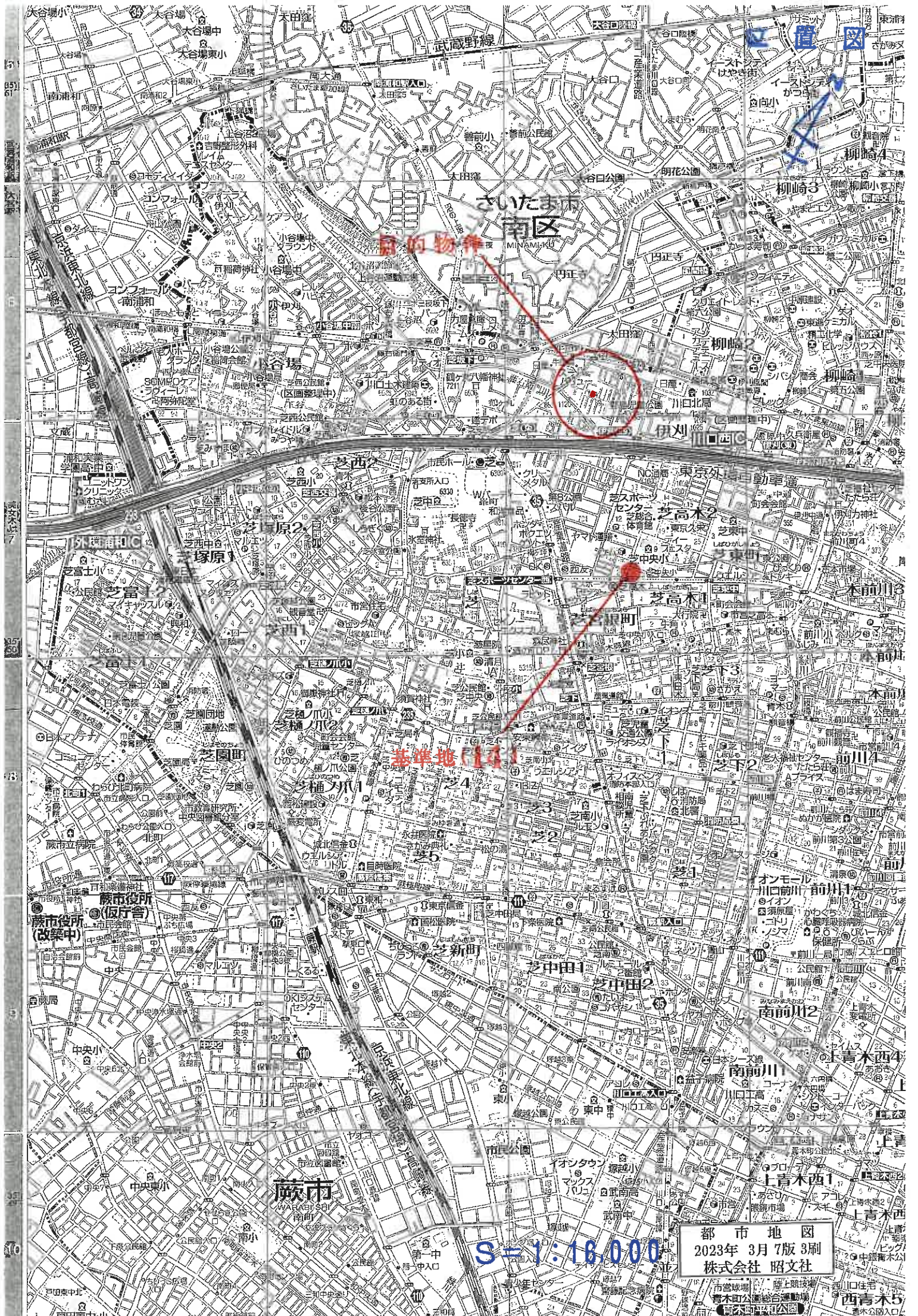
基準地価格（川口一14）

所	在	川口市大字伊刈字高木 727番 6 (芝高木 2 - 8 - 4)
価 位	格 置	205,000円/㎡ J R 京浜東北線「蕨」駅約 2.1km (道路距離)
価 地 供 接 用	格 時 点 積 施 設 街 路 指 定 等	令和6年7月1日 91㎡ 水道、ガス、下水 西 8m区画街路に接面 第2種中高層住居専用地域（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区画整理中の住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地 積 測 量 図 写
4. 仮換地関係資料
5. 建物図面・各階平面図写

以 上



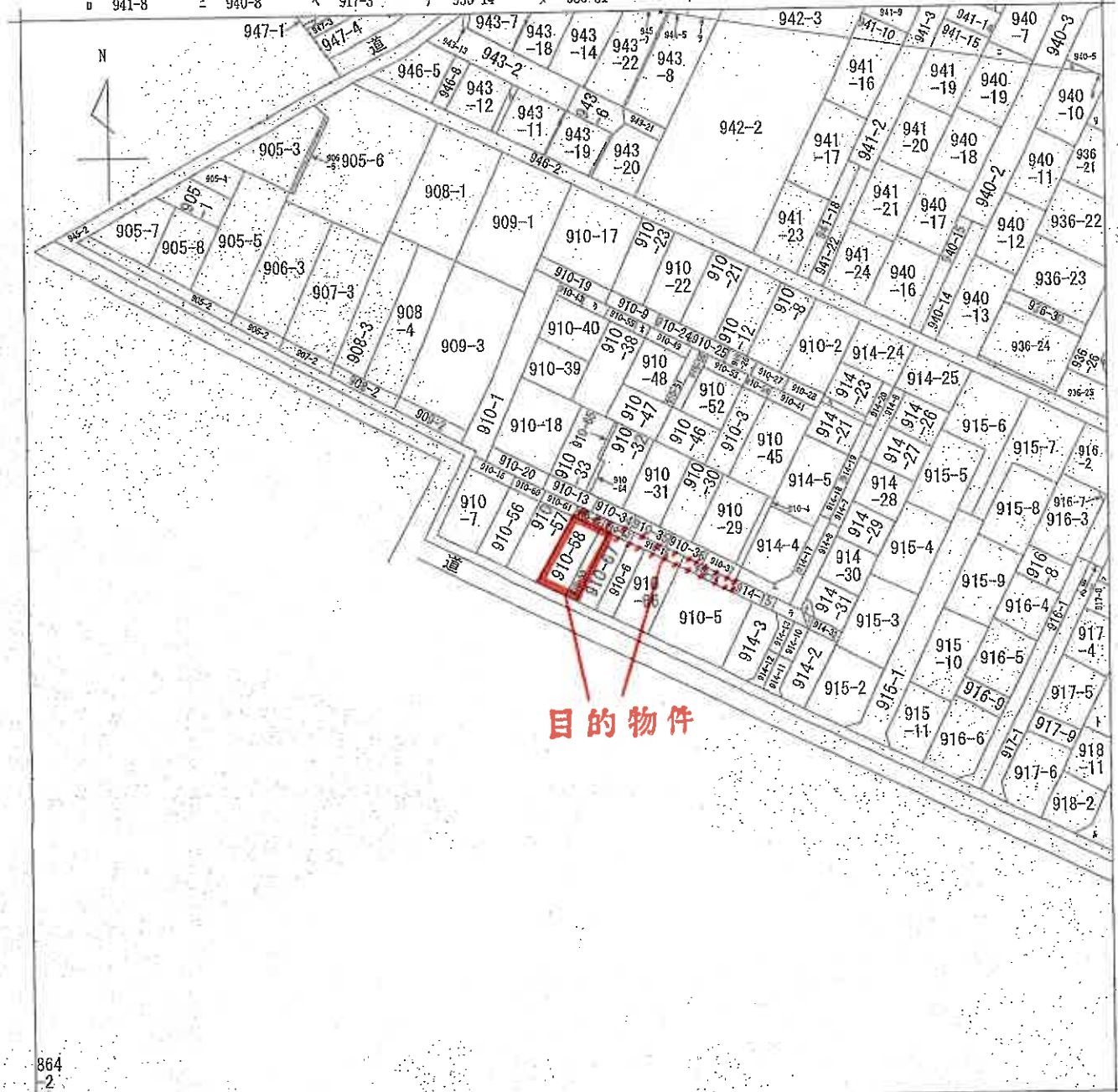
さいたま市
南区
MINAMIKU

基準地(14)

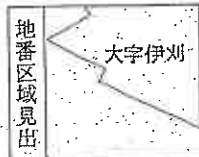
S=1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社

イ 941-13 ハ 940-6 キ 940-9 ク 918-9 ケ 936-20 コ 918-1
ロ 941-8 ニ 940-8 ヘ 917-3 ケ 936-14 セ 936-31 ツ 918-1



(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。



A 大字伊刈

請求部	所在	川口市大字伊刈字牛田				地番	910番58	
出力尺	1/600	精度区	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7年2月3日

さいたま地方事務局川口出張所

登記官

地図整理番号：M20032

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

943-10
947-2
944-8
944-9
943-23
943-25
943-26
943-27
906-4
914-1
914-14
914-16
914-22
914-9
910-41
910-42
943-24

登記年月日：昭和42年7月18日

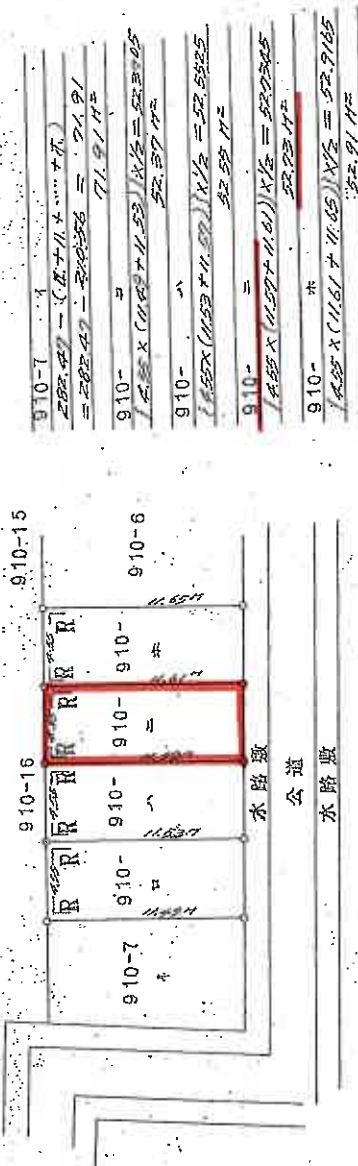
0523503

地番	910-7 210-56-2 910-57
土地の所在	川口市大宮伊州夢牛田

地積測量図

物件2

昭和42年7月7日	製作年月日
製作者	士
申請人	



縮尺	1/300
----	-------

(埼玉県地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小コピー

仮換地証明願

令和07年3月25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 宛

住所

願出人 名前

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 ㎡	街区 番号	画地 番号	地積 ㎡
川口市大字伊刈 字牛田	910 - 15	宅地	16.36	換地不交付		
川口市大字伊刈 字牛田	910 - 62	宅地	9.10	換地不交付		
川口市大字伊刈 字牛田	910 - 63	宅地	9.10	換地不交付		
川口市大字伊刈 字牛田	910 - 58	宅地	52.73	69	4	53.53
川口市大字伊刈 字牛田	910 - 59	宅地	14.24	69	5-1	14.39
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 791 号

上記のとおり証明する。

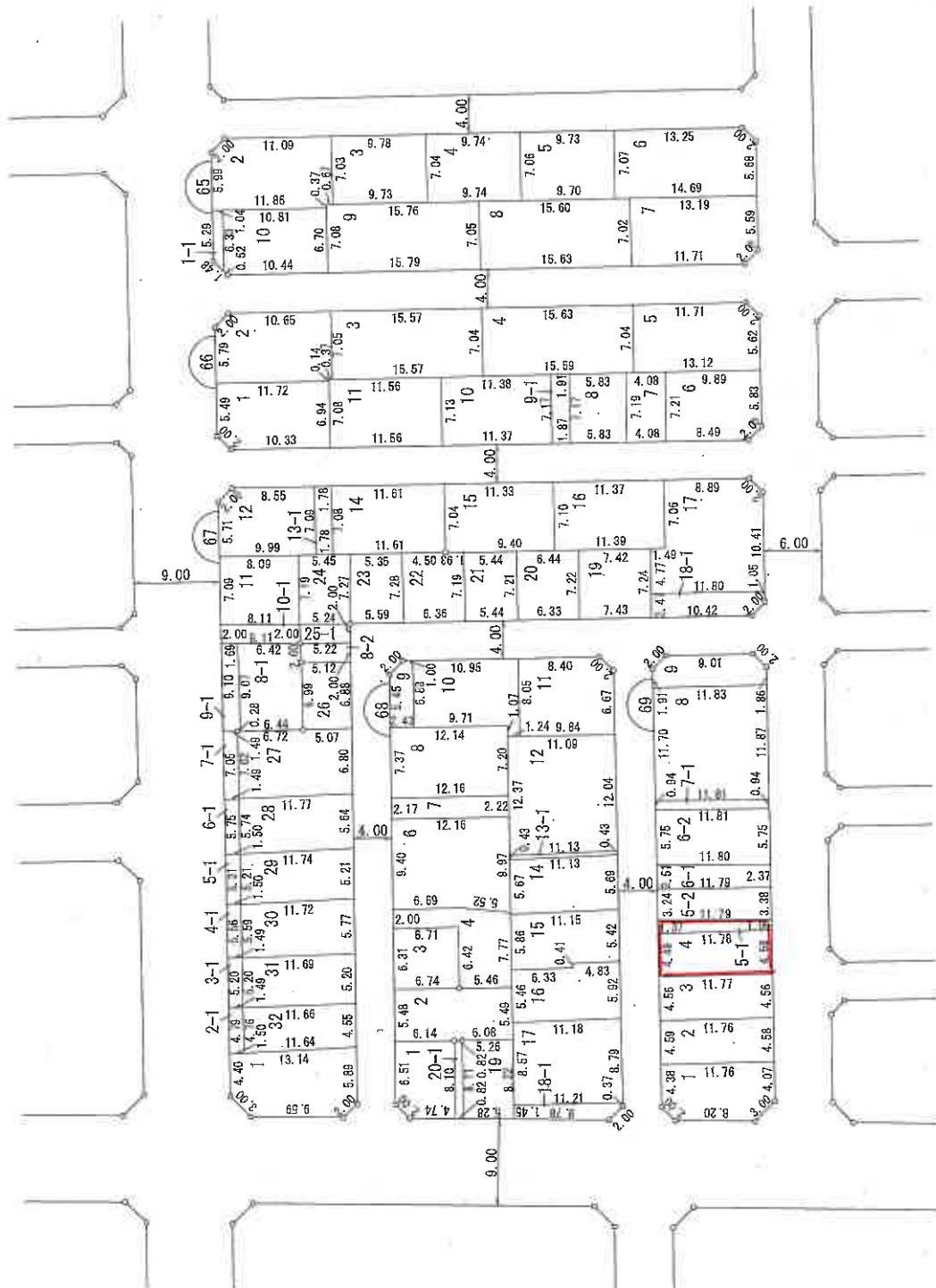
令和07年3月25日

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

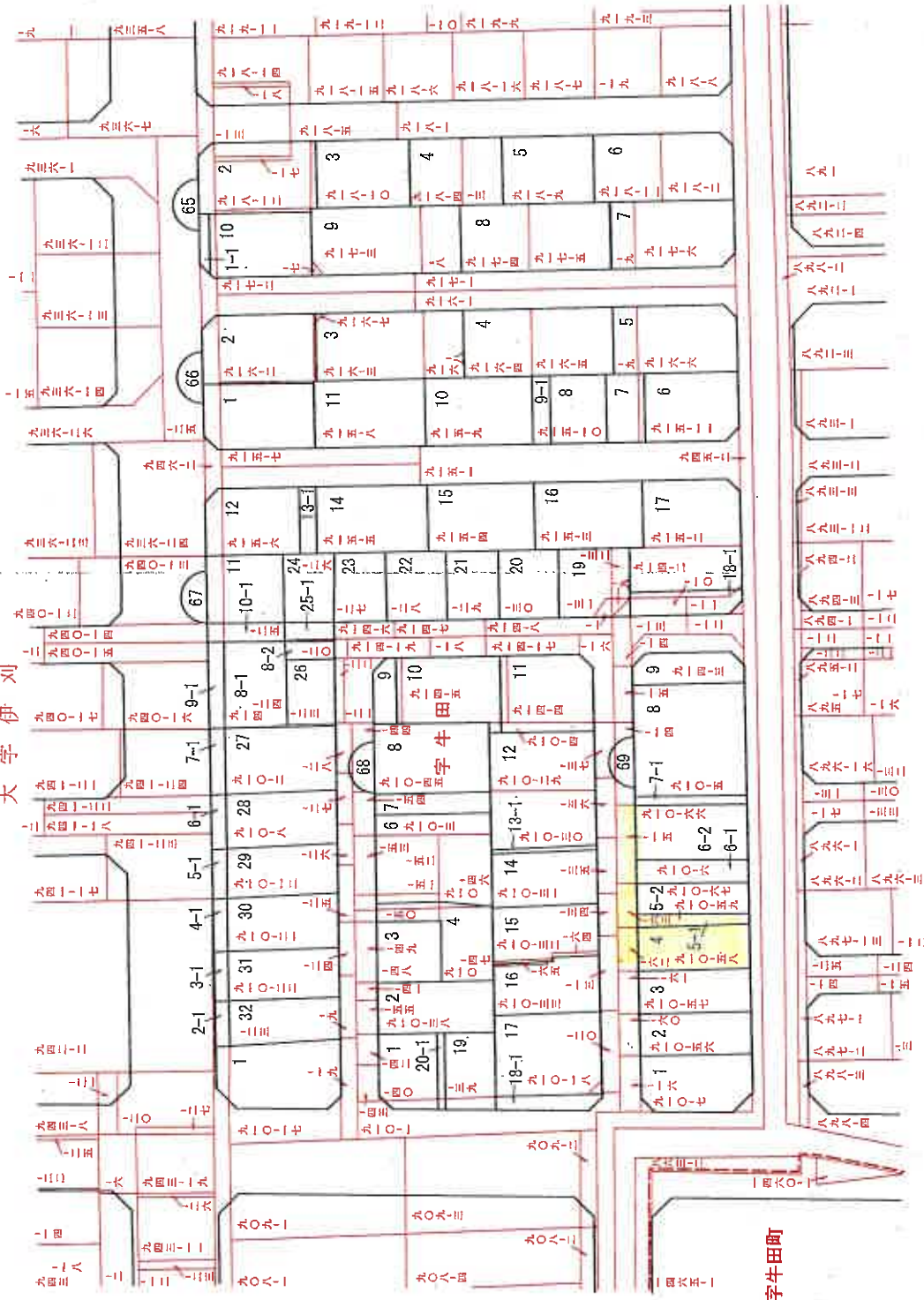
仮換地明細図 縮尺 500分の1



凡 例	
	計画街路及び街区
	仮換地及び仮換地 符号
	仮に換地の目的と なるべき宅地及び その符号
	指定カ所及び周囲 の距離 (単位はメートルである)

仮換地位位置図 縮尺 500分の1

大字 伊 刈



宇牛田町

凡 例	例
	整理前の土地
	計画街路及び街区
	仮換地又は他の目的とするべき宅地の指定位置
	仮換地となるべき土地及びその地番

A3をA4に縮小コピー

底 地 証 明 願

令和07年3月11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

願出人 住 所
名 前

次の事項を証明願います。

土地の所在	街区番号	符 号	
川口市大字伊刈字牛田910- 57 川口市大字伊刈字牛田910- 58 川口市大字伊刈字牛田910- 61 川口市大字伊刈字牛田910- 62	69	4	換地対照図は 右図の通り
川口市大字伊刈字牛田910- 58 川口市大字伊刈字牛田910- 59 川口市大字伊刈字牛田910- 62 川口市大字伊刈字牛田910- 63	69	5-1	
以 下 余 白			

証第 757 号

上記の通り相違ないことを証明する。

令和07年3月11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

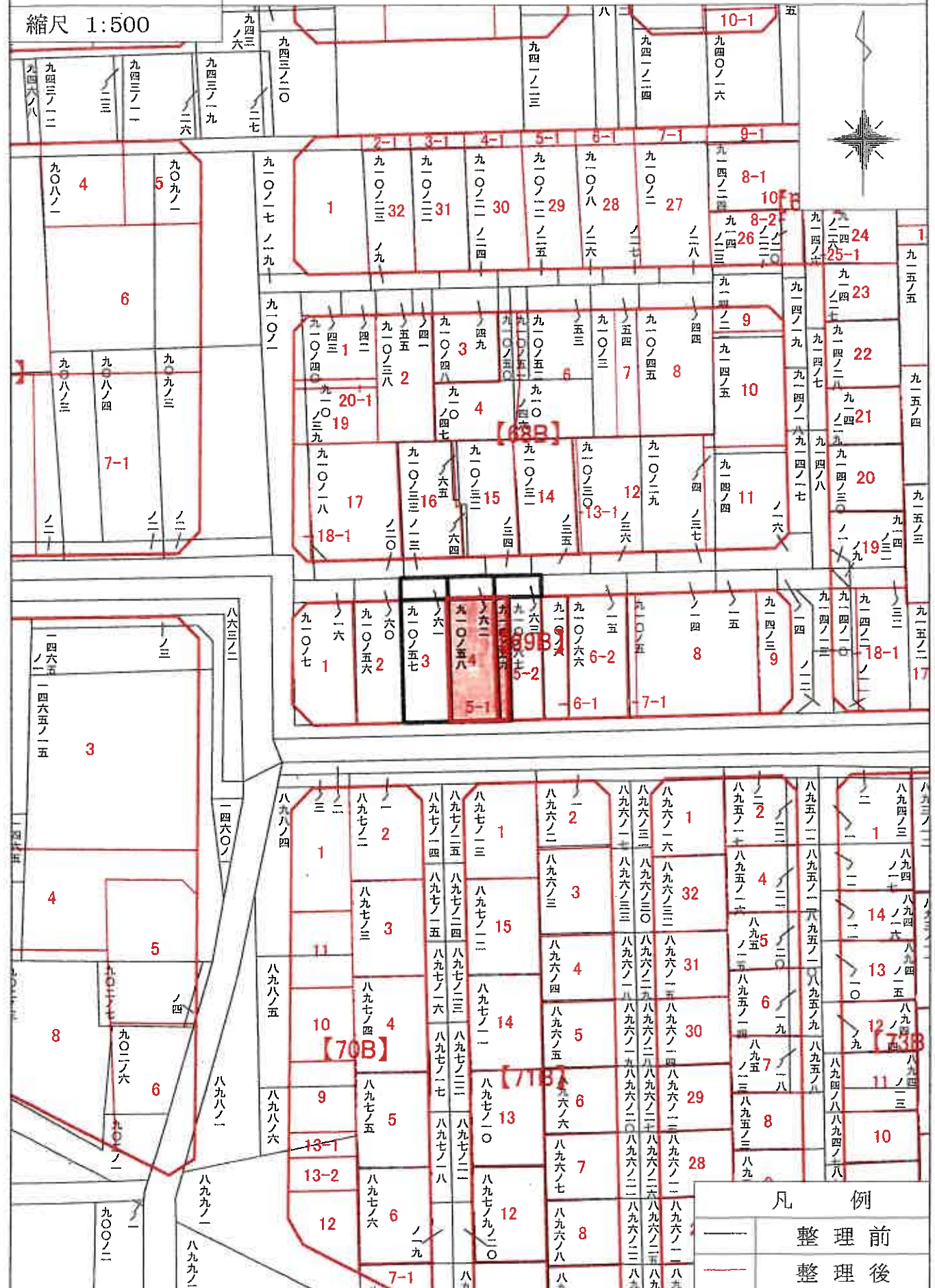
代表者

換 地 対 照 図

土地の所在

川口市大字伊刈字牛田

縮尺 1:500



登記年月日：平成19年10月3日

これは図面に記載されている尺数に基いた平面である。
令和7年10月3日 さいたま市地方法務局川口出張所

0039625

各階平面図



家屋番号 9-10番5-8

建物の所在 川口市大字伊奈川字牛田9-10番地5-8・9-10番地5-9
(換地 同所不定地番6-9街区4・6-9街区5-1)

建物図面

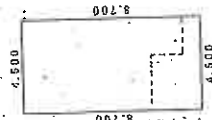
1 階



求積表

2,700 × 6,300 =	17,010,000
1,800 × 7,800 =	14,040,000
合 計	31,050,000
床面積	31.05 m ²

2 階



求積表

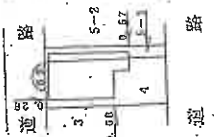
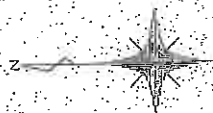
4,500 × 8,700 =	39,150,000
床面積	39.15 m ²

3 階



求積表

0,900 × 3,600 =	3,240,000
3,500 × 6,300 =	22,080,000
合 計	25,320,000
床面積	25.32 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500