

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。

令和 7 年（又）第 3 6 号

注 意 書

現況調査報告書については、後行事件（令和 7 年（ケ）第 2 1 5 号）の現況調査報告書（令和 7 年 1 1 月 1 0 日提出）をご覧くださいこととなります。後行事件における物件番号は、物件 2 と物件 3 が、先行事件の物件番号と逆になっていますので、読み替えてご覧ください。

なお、本ファイルは令和 7 年（又）第 3 6 号について
のものですので、入札の際には、事件番号に誤りがない
か、再度ご確認ください。

さいたま地方裁判所第 3 民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 8 年 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 6 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 2 月 1 0 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	17,800,000 14,240,000	一括	3,560,000	222,581	56,737
1	1,290,000				
2	1,240,000				
3	2,660,000				
4	12,610,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市前川町四丁目
地 番 511番17
地 目 宅地
地 積 50.14平方メートル

(現況)

(物件3と一括して仮換地指定地)
川口都市計画事業芝東第6土地区画整理事業地区区域内
街区番号 31
画地番号 4
地 積 114.90平方メートル

- 2 所 在 川口市前川町四丁目
地 番 564番9
地 目 宅地
地 積 47.76平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)
川口都市計画事業芝東第6土地区画整理事業地区区域内
街区番号 31
画地番号 6
地 積 36.13平方メートル

- 3 所 在 川口市前川町四丁目
地 番 564番12
地 目 宅地
地 積 103.53平方メートル

(現況)



物 件 目 録

（物件 1 と一括して仮換地指定地）

川口都市計画事業芝東第 6 土地区画整理事業地区区域内

街区番号 31

画地番号 4

地 積 114.90 平方メートル

4 所 在 川口市前川町四丁目 564 番地 12、511 番地 1
7、564 番地 8、564 番地 70、564 番地 9（
換地 川口市前川町四丁目予定地番 31 街区 4 画地、
4-0 画地）

家屋 番号 564 番 12

種 類 事務所 倉庫 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 86.98 平方メートル
2 階 85.56 平方メートル
3 階 81.15 平方メートル

（現況）

種 類 事務所 車庫 居宅



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

北側中央部分を株式会社キューブが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

物件4建物の敷地として、物件1～3土地と売却対象外の土地（特別付保留地31街区4-0画地及び31街区6-0画地）を一体として利用している。買受人は、上記売却対象外の土地について敷地利用権の設定を要する。

【物件番号1, 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 川口市前川町四丁目
地 番 511番17
地 目 宅地
地 積 50.14平方メートル

(現況)

(物件3と一括して仮換地指定地)
川口都市計画事業芝東第6土地区画整理事業地区区域内
街区番号 31
画地番号 4
地 積 114.90平方メートル

- 2 所 在 川口市前川町四丁目
地 番 564番9
地 目 宅地
地 積 47.76平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)
川口都市計画事業芝東第6土地区画整理事業地区区域内
街区番号 31
画地番号 6
地 積 36.13平方メートル

- 3 所 在 川口市前川町四丁目
地 番 564番12
地 目 宅地
地 積 103.53平方メートル

(現況)



物 件 目 録

(物件 1 と一括して仮換地指定地)

川口都市計画事業芝東第 6 土地区画整理事業地区区域内

街区番号 31

画地番号 4

地 積 114.90 平方メートル

4 所 在 川口市前川町四丁目 564 番地 12、511 番地 1
7、564 番地 8、564 番地 70、564 番地 9 (換地 川口市前川町四丁目予定地番 31 街区 4 画地、
4-0 画地)

家屋 番号 564 番 12

種 類 事務所 倉庫 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 86.98 平方メートル
2 階 85.56 平方メートル
3 階 81.15 平方メートル

(現況)

種 類 事務所 車庫 居宅



令和7年(ケ)第215号
令和7年9月26日受理
令和7年11月10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 川口市前川町四丁目
 地 番 511 番 17
 地 目 宅地
 地 積 50.14 平方メートル
- 2 所 在 川口市前川町四丁目
 地 番 564 番 12
 地 目 宅地
 地 積 103.53 平方メートル
- 3 所 在 川口市前川町四丁目
 地 番 564 番 9
 地 目 宅地
 地 積 47.76 平方メートル
- 4 所 在 川口市前川町四丁目 564 番地 12、511 番地 17、564 番地 8、564 番地 70、564 番地 9 (換地 川口市前川町四丁目予定地番 31 街区 4 画地、4-0 画地)
 家屋 番号 564 番 12
 種 類 事務所 倉庫 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	86.98 平方メートル
2 階	85.56 平方メートル
3 階	81.15 平方メートル

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市本前川1丁目18番40号
土地	物件1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □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A ■その他の者 土地所有者A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 目的土地は、仮換地指定されている。詳細は「その他の事項」(4枚目)のとおり 2 物件3土地にあるカーポートは、土地に定着しており工作物と認定した。
建物	物件4
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: 事務所・車庫・居宅 □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A □その他の者 上記の者が本建物を 車庫・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	倉庫部分が一部物理的に変更されており(扉を撤去)車庫と認定した。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北側中央部分（看板が置かれている箇所）
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社キューブ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 物置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人（ ☒ 所有者A ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原
占有開始時期		令和6年末ころ
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 不明
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		令和5年始めころに賃貸借契約を締結して貸していたが、令和6年末ころに合意解除した。残置物（看板）を撤去するように伝えているが、撤去されていない。
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

そ の 他 の 事 項

目的土地は、川口市都市計画事業芝東第6土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地証明書（11枚目）のとおりそれぞれ仮換地指定されている。詳細については以下のとおり区画整理事務所職員から聴取した。

(1) 完了予定年月日 令和17年3月31日

(2) 使用収益開始通知年月日 物件1、2 平成11年12月8日
物件3 平成7年11月13日

(3) 清算金 物件1、2 4ポイント徴収の予定
物件3 2ポイント交付の予定

(4) 目的建物の敷地となっている31街区4-0画地及び31街区6-0画地の両土地は、特別付保留地となっており、川口市と所有者が売買契約を締結し代金の支払いも終了しているとのことである。ただし仮換地証明書に記載のとおり両土地は他の権利者のために譲渡担保権が設定されている。区画整理事務所職員及び所有者によると、他の権利者とは青木信用金庫とのことであった。

(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)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件4 関係)		
所 在	埼玉県川口市前川町4丁目予定地番①31街区4-0画地②31街区6-0画地	
地 番	(仮換地の土地につき未定)	
地 目	■①②宅地 (現況) □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	①3.95平方メートル、②4.63平方メートル (■①②全部 □)	
所 有 者	■①②建物所有者A □その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項	4 枚目(4)記載のとおり	
□関係人 (□ (建物所有者)) の陳述／■提示文書(仮換地証明書)の要旨		
占 有 権 原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占 有 開 始 時 期	平成11年9月25日 (目的建物の登記情報上の新築日)	
最初の 契約日	平成・令和 年 月 ころ	
契約等 期 間	令和 年 月 日から □平成・令和 年 月 日まで 年間	
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 期 間	令和 年 月 日から□平成・令和 年 月 日まで 年間	
契約等	□期間の定めなし	
契約等 貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()	
当事者 借 主	□建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	□ない □ある	
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [地方裁判所 平成・令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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

(5 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 (所有者兼債務者会社代表者)	1 目的建物は、所有者である私が家族と居宅として使用しています。債務者会社と私と妻は自己破産の申立てをするために弁護士に依頼しています。1階の事務所部分は債務者会社と私が自営でやっていた「Office Career」(南東端玄関前に表示がある。)の事務所として使用していましたが、現在は物置のような状態になっていて事務所としては使用していません。債務者会社の帳簿も弁護士に預けており会社関係の物は何も置いてありません。 2 31街区4-0と6-0の両土地は、青木信用金庫のために譲渡担保に入っています。隣地(31街区5)との境界にある塀がたっている部分とその脇に黒くなっている部分が31街区6-0土地です。物件3土地は令和5年始め頃から賃料月額3万5000円で株式会社キューブに貸していましたが、令和6年末頃に合意解除しています。賃貸借契約書は作成していますが、探しても見つかるかどうか分かりません。工事現場で使用するような看板が1個残置されており同社に引き取ってもらうように伝えていますが、まだ置いたままになっています。また同社から私の息子が自動車修理等の仕事をもらっているため自動車が置かれていることがあります。 3 1階の駐車場部分は建築当初は倉庫として使用していましたが、入口の扉を取っ払って現在は車庫として使用しています。 4 エレベーターは使用できる状態ですが、点検は2年程していません。 5 目的建物は令和2年にフルリフォームしています。 6 目的建物内で小型犬2匹を飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、仮換地明細図、建物図面（各階平面図）、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。なお前件報告書では目的建物の倉庫を車庫として転用して使用しているものとして建物の種類は公簿上の記載とほぼ同一と報告していたが、今回調査で所有者から車庫として使用するために扉を撤去した旨の陳述を得られたので、認定を変更した。
- 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。なお前件報告書では所有者の立ち会いなく調査を行い物件3土地上に存在する看板に第三者の占有をうかがわせる徴憑も見当たらなかったため同土地は所有者が占有しているものと認定したが、本件では所有者から具体的な陳述を得ることができ株式会社キューブの占有を認定した。

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

(7枚目)

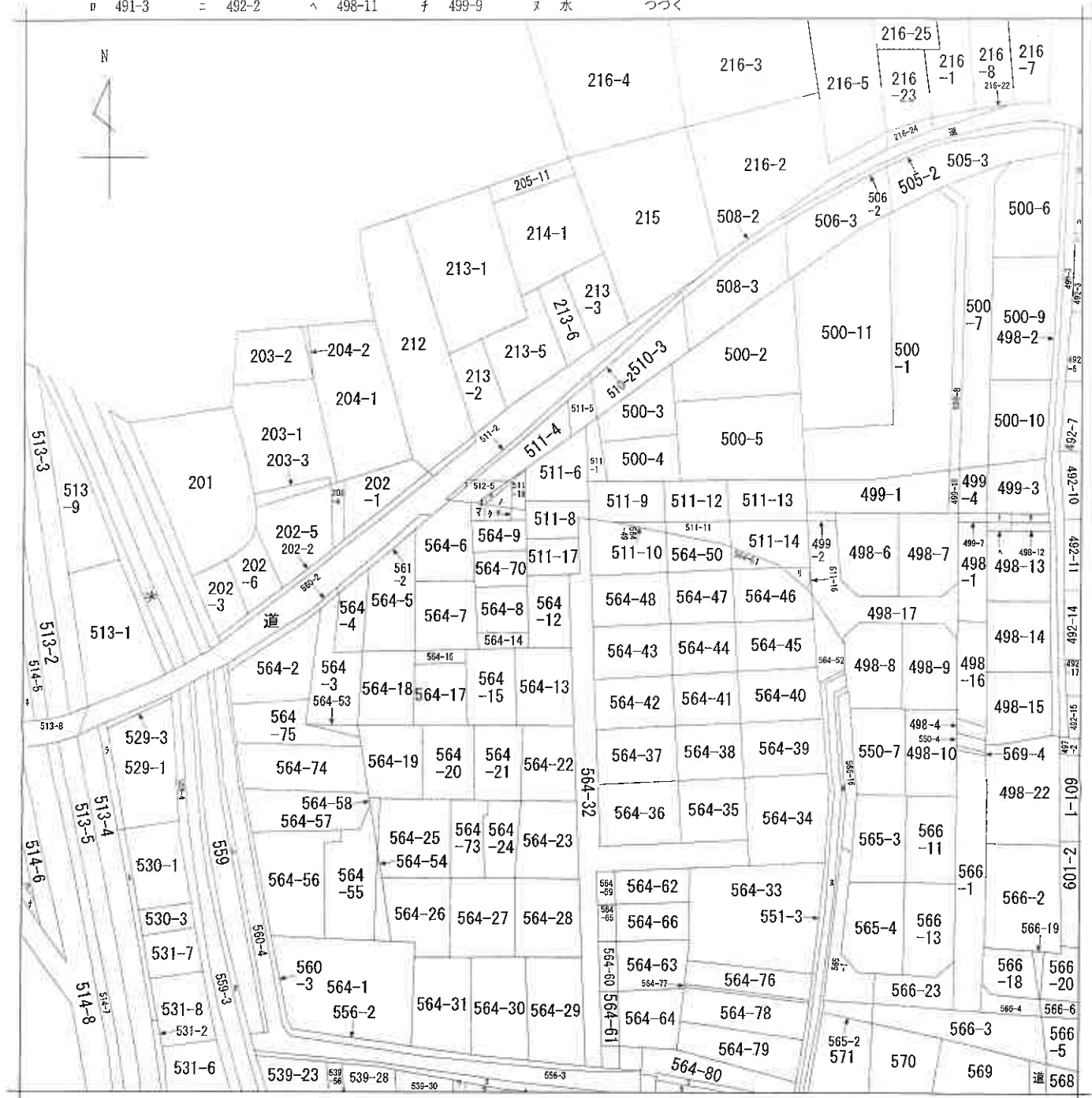
(調査経過用)

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9月29日(月) 11:40-11:45	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10月12日(日) 13:00-13:35	物件所在地	所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影
令和7年10月16日(木) 14:10-14:20	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取得、職員から聴取
令和7年10月22日(水) 11:05-11:10	法務局川口出張所	占有会社の法人履歴全部事項証明書取得
令和7年10月24日(金) 17:00-17:40	執務室	占有会社に照会書郵送(回答なし)
(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7年10月12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

(8枚目)

イ 491-2 ハ 491-4 ホ 550-2 ト 499-8 リ 511-15 ル 539-46
ロ 491-3 ニ 492-2 ヘ 498-11 チ 499-9 ス 水 ヲ 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概略を記載した図面です。

地番区域見出し
前川町4丁目

請 求 部 分	所 在	川口市前川町四丁目				地 番	511番17			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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。

(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和7年7月28日
東京法務局

地図整理番号: M90711

登記官

(9 枚目)



A3判をA4判に縮小

ヲ 539-55
ワ 539-57
カ 551-2
コ 556-4
ク 559-2
ケ 560-5
コ 569-2
ク 514-10
ネ 514-2
ナ 514-9
ラ 529-2
ム 530-2
リ 539-38
ノ 511-19
オ 511-20
カ 564-71
ヤ 564-72
マ 564-10
タ 511-7
フ 512-2



仮換地証明願

公用

令和 7 年 10 月 16 日

川口都市計画事業

芝東第 6 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 3-16-45
さいたま市緑区 

願出人

氏名

執事 山中 宏之

下記表示の土地は、実施中の川口都市計画事業芝東第 6 土地区画整理事業地区区域内の
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。

- ① 農地転用 ② 金融機関に提出 ③ 調査 ④ その他
(4 条・5 条)

記

土地の表示 (従前の土地)					仮換地指定		
大字・町	字・丁目	地番	地目	地積 m ²	街区番号	画地	地積 m ²
前川町	4 丁目	511 - 17	宅地	50 14	31	4	114 90
前川町	4 丁目	564 - 12	宅地	103 53			
前川町	4 丁目	564 - 9	宅地	47 76	31	6	36 13
以下余白							
特別付保留地				契約済	31	4 - 0	3 95
特別付保留地				契約済	31	6 - 0	4 63
上記の特別付保留地は、川口市と  が売買契約の締結を している。 ※その他権利事項： 有 (譲渡担保権)							

※ 仮換地地積は、画地確定測量の結果変動することもある。

証第 300 号

上記のとおり証明する。

令和 7 年 10 月 16 日

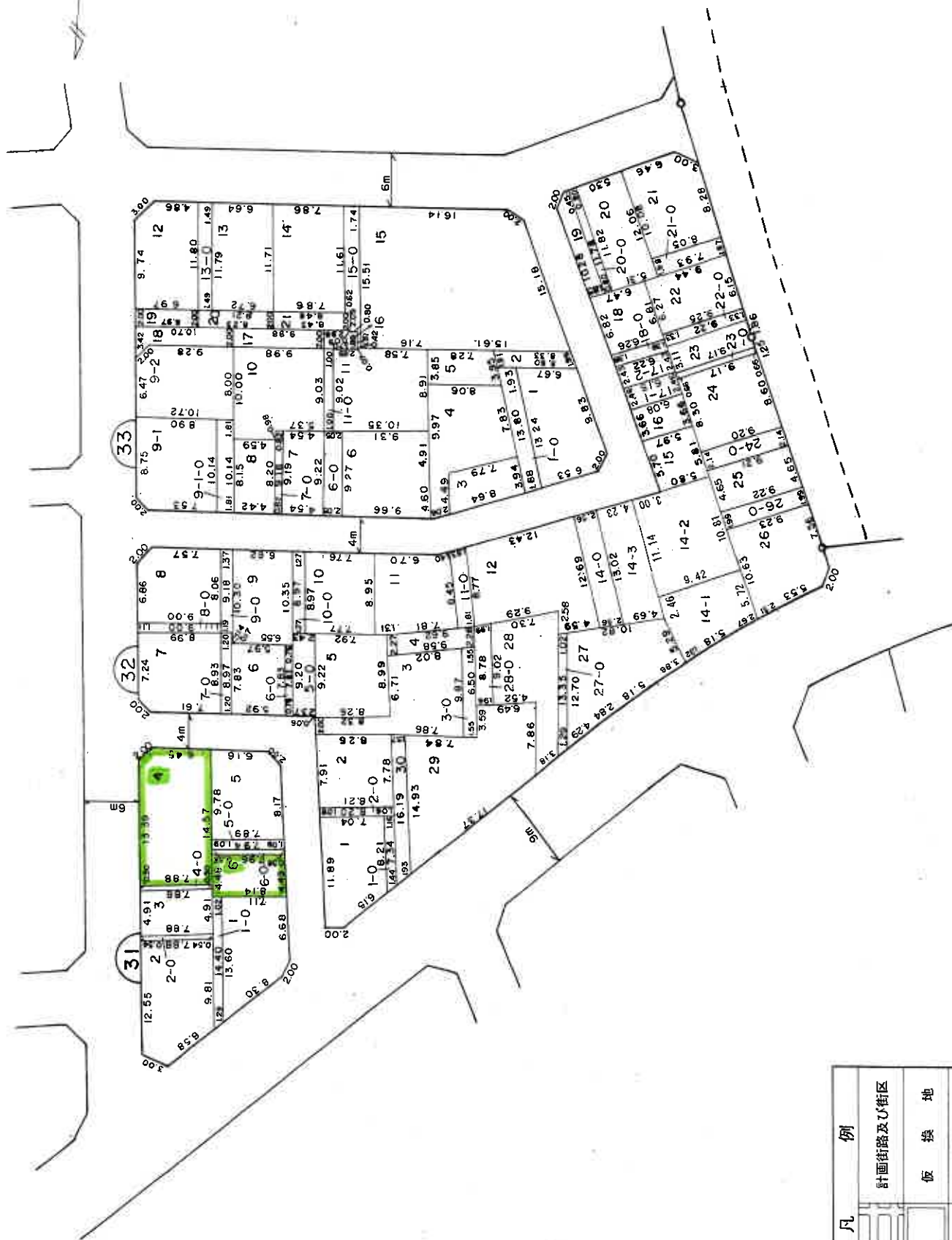
川口都市計画事業

芝東第 6 土地区画整理事業

施行者 川口市

代表者 川口市長 

(11 枚目)

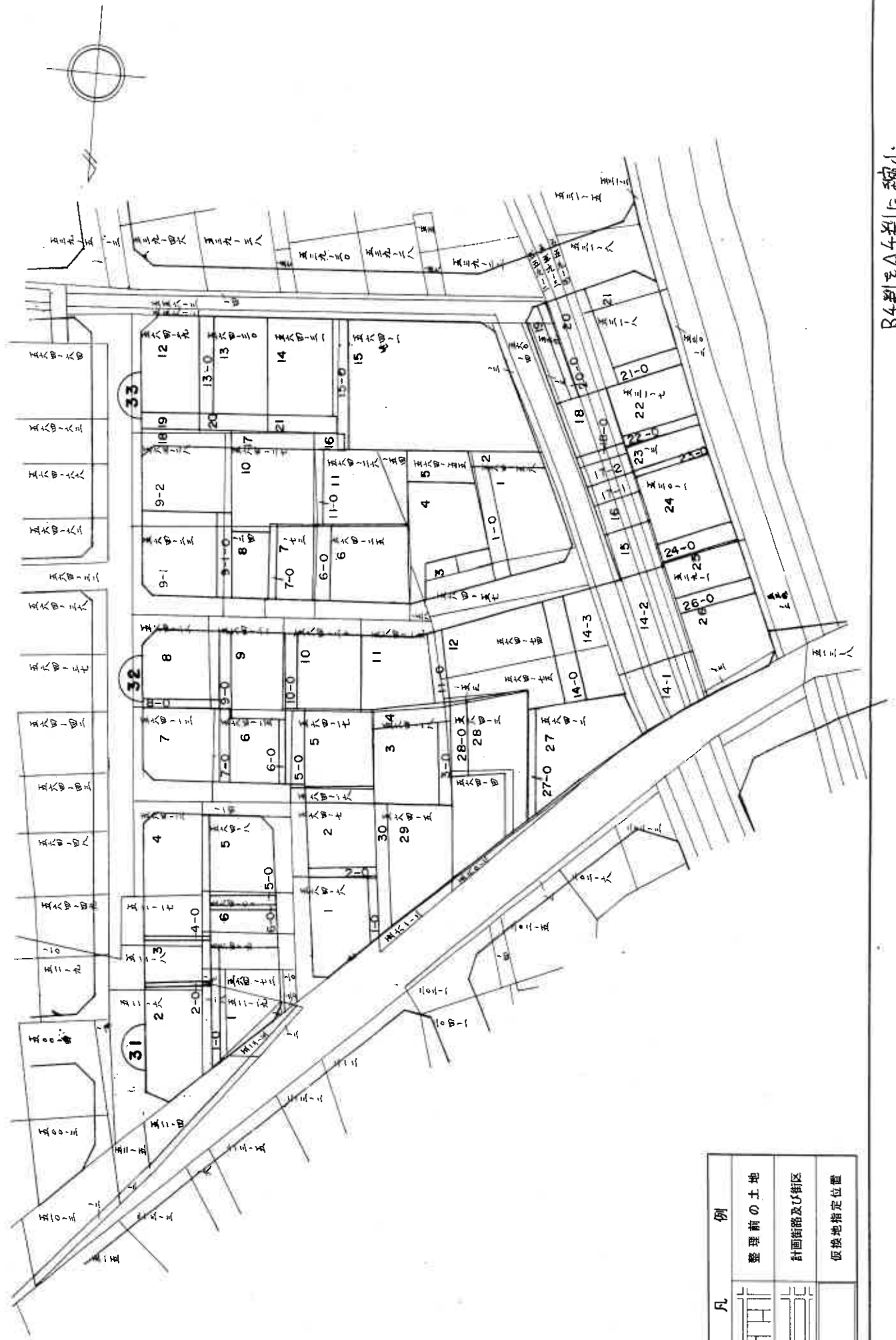


凡 例	
	計画街路及び街区
	仮 換 地
	仮に権利の目的 となるべき宅地

川口都市計画事業芝東第6土地区画整理事業 仮換地位置図

縮尺 500分の1

大字 前川町
字 西丁目



凡	例
	整理前の土地
	計画道路及び街区
	仮換地指定位置

(13枚目)

B4判をA4判に縮小

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。
(さいたま市地方公務局川口出張所管理)

令和7年7月28日 東京法務局

登記官

(14 枚目)

0276502

各階平面図

H11.13

建築物各階平面図

家屋番号

564-12

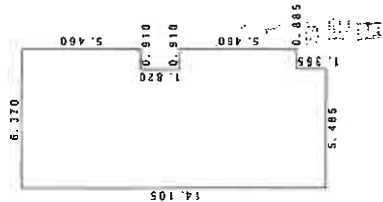
建築物の所在

川口市旭町4丁目5番地12・511番地17・564番地8・
564番地70・564番地71
(霞が根同所予定地番31街区4画地・31街区4-0画地)

求積表

6.370	X	5.460	=	34.780200
5.460	X	1.820	=	9.937200
6.370	X	5.460	=	34.780200
5.485	X	1.365	=	7.487025
合計				86.984625
床面積				86.98㎡

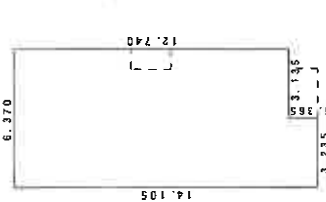
1 階



求積表

6.370	X	12.740	=	81.153800
3.235	X	1.365	=	4.415775
合計				85.569575
床面積				85.56㎡

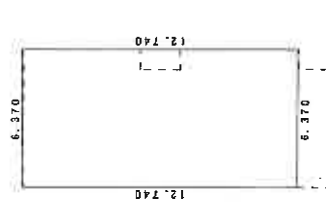
2 階



求積表

6.370	X	12.740	=	81.153800
床面積				81.15㎡

3 階



作製者

川口市
土地調査士
家屋

9月29日作製

縮尺

1/250

申請人

持分3分の2

持分3分の1

縮尺

1/500

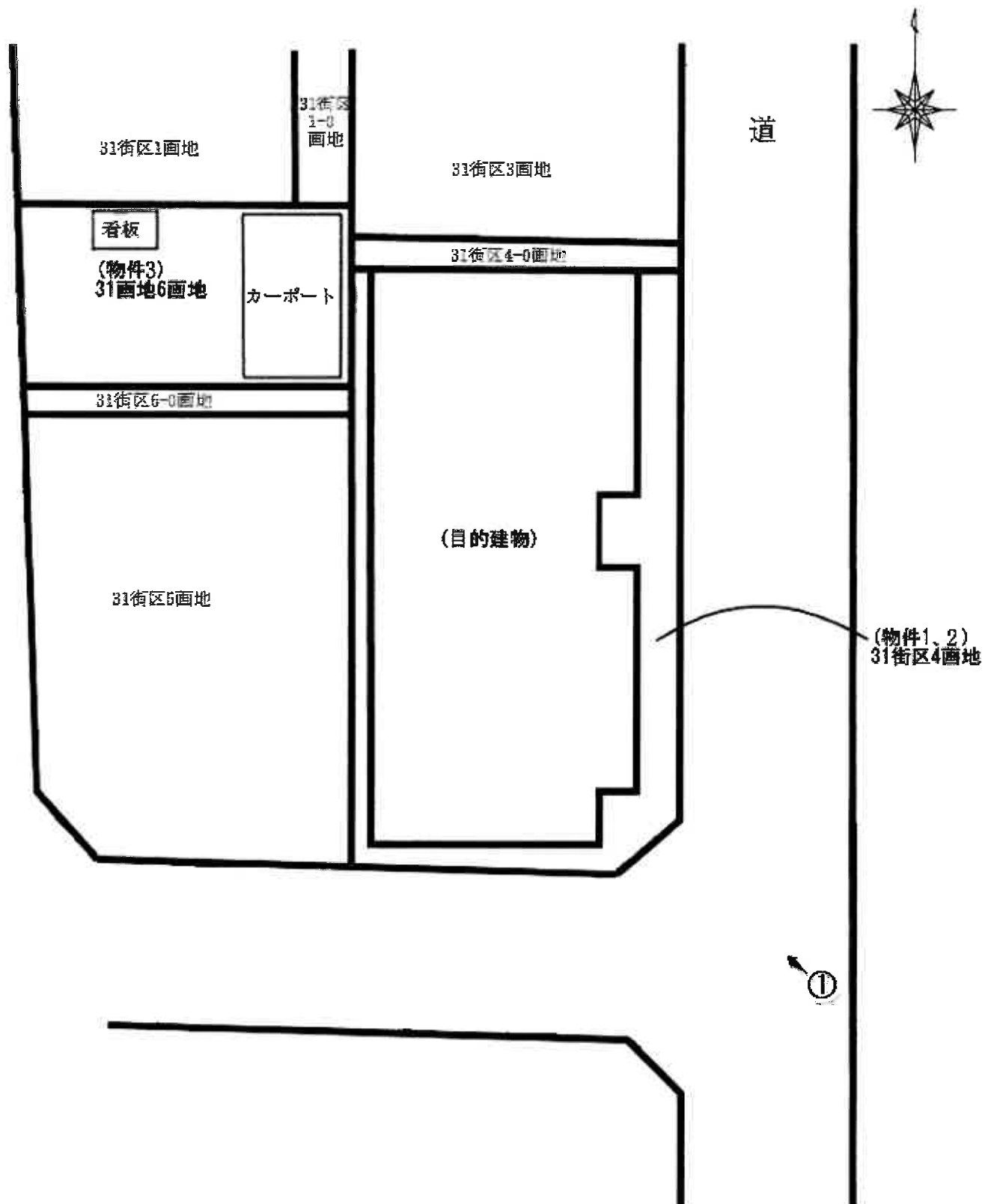
(長源納)

(日調連12)

A3判をA4判に縮小

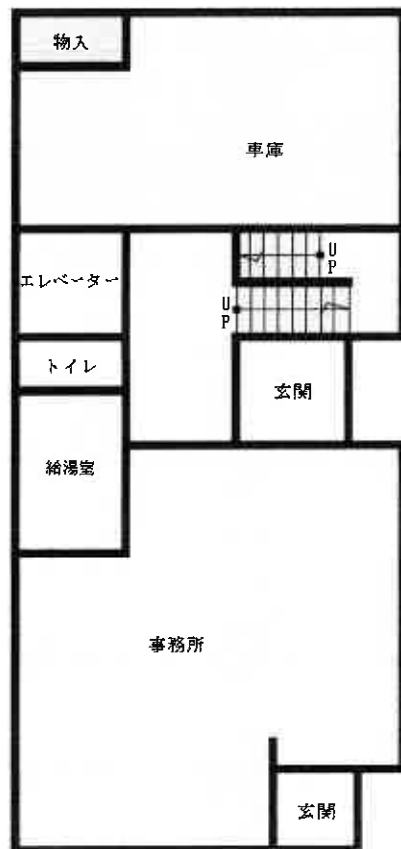
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

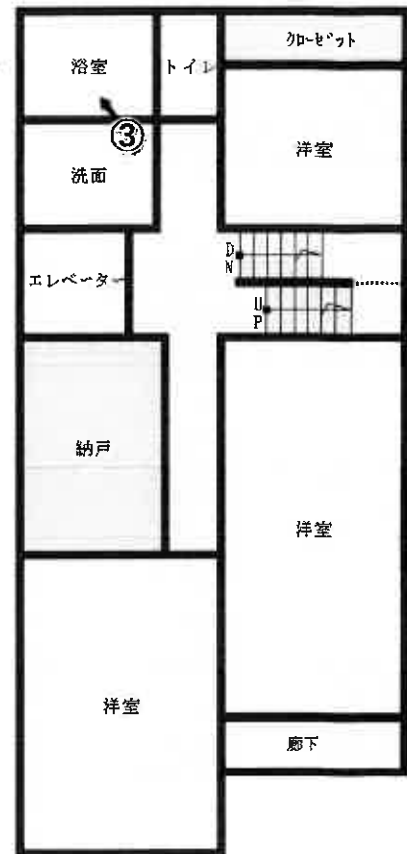


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

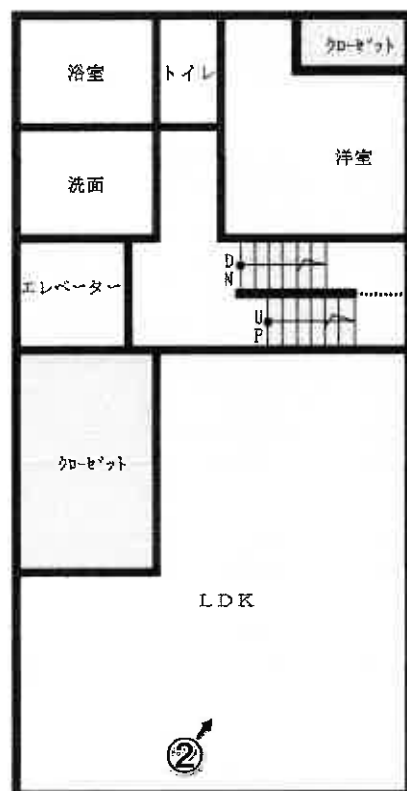
1 階



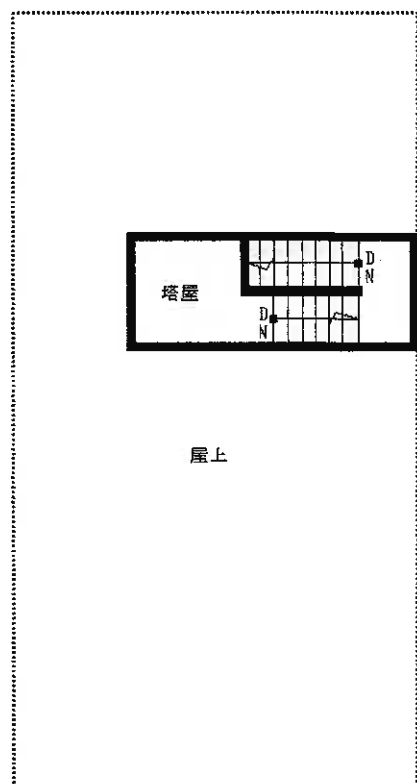
2 階



3 階



屋上





①



②



③

(17枚目)

令和 7 年（ 又 ） 第 36 号
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市前川町四丁目

地 番 5 1 1 番 1 7

地 目 宅地

地 積 5 0 . 1 4 平方メートル
- 2 所 在 川口市前川町四丁目

地 番 5 6 4 番 9

地 目 宅地

地 積 4 7 . 7 6 平方メートル
- 3 所 在 川口市前川町四丁目

地 番 5 6 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 0 3 . 5 3 平方メートル
- 4 所 在 川口市前川町四丁目 5 6 4 番地 1 2、5 1 1 番地 1
7、5 6 4 番地 8、5 6 4 番地 7 0、5 6 4 番地 9 (換地 川口市前川町四丁目予定地番 3 1 街区 4 画地、
4 - 0 画地)

家屋 番号 5 6 4 番 1 2

種 類 事務所 倉庫 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 9 8 平方メートル
2 階 8 5 . 5 6 平方メートル
3 階 8 1 . 1 5 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 7, 8 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 9 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 2, 6 6 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 1 2, 6 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 番 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	(仮換地) 芝東第6土地区画整理事業 物件2 : 31街区6画地 物件1・3 : 31街区4画地 物件1 : 37.46㎡ ※特記事項参照 物件2 : 36.13㎡ 物件3 : 77.44㎡ ※特記事項参照
4	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	
特 記 事 項			
一	目的土地は、川口都市計画事業芝東第6土地区画整理事業施行地区内に所在する。仮換地は使用収益開始済みであるので、仮換地を評価対象とした。なお、物件1・3土地への仮換地地積の配分は、登記地積割合により次のとおりとした。 物件1 : $50.14\text{㎡} \div (103.53\text{㎡} + 50.14\text{㎡}) \div 32.6\%$ 配分する仮換地地積 $114.90\text{㎡} \times 32.6\% \div 37.46\text{㎡}$ 物件3 : $103.53\text{㎡} \div (103.53\text{㎡} + 50.14\text{㎡}) \div 67.4\%$ 配分する仮換地地積 $114.90\text{㎡} \times 67.4\% \div 77.44\text{㎡}$		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「蕨」駅の北東方約2,000m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	151.03㎡ (物件1～3) 不整形 (物件1～3) ほぼ平坦 特になし
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 南約4m舗装区画街路（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 西約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4)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	①芝東第6土地区画整理事業地内に存しており、土地区画整理法第76条の規制を受ける。仮換地指定済み、使用収益開始済みである。清算金の交付、徴収が予定されている（詳細は現況調査報告書3枚目参照）。 ②物件2土地の仮換地31街区6画地上にカーポート（工作物）がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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11年9月25日新築 経 過 年 数：約26年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約9年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC板、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、IHクッキングヒーター、ガス、給排水等 その他：エレベーター ※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：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者とその家族が居宅・車庫として利用している。
特 記 事 項	①所有者の息子によれば、令和2年にフルリフォームを行ったとのことである。 ②本件建物内で小型犬2匹を飼育している。 ③本件建物の利用現況によれば、本件建物は31街区4画地（物件1・3土地）、31街区6画地（物件2土地）及び特別付保留地である31街区4-0画地（目的外土地ア）、31街区6-0画地（目的外土地イ）を敷地の範囲として存している。現況調査報告書によれば、同目的外土地ア、イは本件債務者との間で売買契約が締結済み、代金支払い済みとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	188,000	0.87	37.46	0.75	4,600,000
2	188,000	0.87	36.13	0.75	4,430,000
3	188,000	0.87	77.44	0.75	9,500,000
目的外 土地ア	188,000	0.87	3.95	0.75	480,000
目的外 土地イ	188,000	0.87	4.63	0.75	570,000

※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する。総額が千円未満となる場合は1,000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-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 203,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/105 & \div & 188,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状、方位、三方路等を考慮した。

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4（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
4	210,000	253.69	0.21	11,190,000

ウ 現価率：

経過年数約26年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $9 / (26 + 9) \times (1 - 0.2)$

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。

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	4,600,000	0.60	法定地上権	2,760,000
2	4,430,000	0.60	法定地上権	2,660,000
3	9,500,000	0.60	法定地上権	5,700,000
目的外 土地ア	480,000	0.20	場所的利益	100,000
目的外 土地イ	570,000	0.20	場所的利益	110,000

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	4,600,000	-2,760,000		1.0	0.7	1,290,000
2	4,430,000	-2,660,000		1.0	0.7	1,240,000
3	9,500,000	-5,700,000		1.0	0.7	2,660,000
4	11,190,000	+11,330,000	1.0	0.8	0.7	12,610,000
一括価格 (合計)						17,800,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件4の敷地利用権の一部が目的外土地に対する場所的利益のみであることを考慮した。

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-18）
所 在：川口市大字芝字下2386番3「芝下3-38-18」
価 格：203,000円/㎡
位 置：JR京浜東北線「蕨」駅約2,300m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：94㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：東6.7m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、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 仮換地証明書写
- 5 仮換地位置図写
- 6 仮換地明細図写



1 : 10,000 相当

Super Mapple Digital Ver.23
株式会社 昭文社

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 139度41分56秒 北緯 35度50分12秒

1 491-2 491-4
0 491-3 492-2

物件 2

物件 1

物件 3

(注) 本図に示す図面は、土地の図面を抽出し、土地の図面を抽出した図面が備え付けられるまでの間、これに代わって、本図に示す図面を備え付ける。

土地の図面を抽出した図面を備え付ける。

所在地	千葉県市川市西芝	地番	511番17
図面番号	1/600	図面種類	土地の図面を抽出した図面
作成年月日		図面作成者	市川市市川市西芝

これは地区に於ける土地の図面を抽出した図面である。

(さいたま地方公共団体の関係)

令和7年1月1日

大津地方公共団体

地図整理番号: M29751

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

仮換地証明願

令和 7 年 5 月 26 日

川口都市計画事業

芝東第 6 土地区画整理事業

施行者 川口市

代表者 川口市長

宛

住所 _____
願出人 _____
氏名 公用 _____

下記表示の土地は、実施中の川口都市計画事業芝東第 6 土地区画整理事業地区区域内の
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。

- ① 農地転用 ② 金融機関に提出 ③ 調査 ④ その他
(4 条・5 条)

記

土 地 の 表 示 （ 従 前 の 土 地 ）					仮 換 地 指 定			
大字 町	字 丁目	地 番	地 目	地積 m ²	街区番号	画 地	地積 m ²	
前川町	4 丁目	511 - 17	宅地	50 14	31	4	114 90	
前川町	4 丁目	564 - 12	宅地	103 53				
前川町	4 丁目	564 - 9	宅地	47 76	31	6	36 13	
		以	下	余			白	
特 別 付 保 留 地				契約済	31	4 - 0	3 95	
特 別 付 保 留 地				契約済	31	6 - 0	4 63	
上記の特別付保留地は、川口市と					A	が売買契約の締結を		
している。								
※その他権利事項： 有（譲渡担保権）								

※ 仮換地地積は、画地確定測量の結果変動することもある。

証第、 89 号

上記のとおり証明する。

令和 7 年 5 月 26 日

川口都市計画事業

芝東第 6 土地区画整理事業

施行者 川口市

代表者 川口市長

川口都市計画事業芝東第6土地区画整理事業 仮換地位置図

縮尺 500分の1

大字 前川町
字 西丁目



凡	例
	整理前の土地
	計画街路及び街区
	仮換地指定位置

B4判E/A4判に縮小



凡	例
	計画街路及び街区
	仮換地
	仮に権利の目的となるべき宅地

B4判にA4判に示宿小