

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83号

注 意

この物件については、民事執行法63条2項の買受
申出の保証があるので、入札金額が期間入札の公告書
記載の「法63Ⅱ①の申出額（1525万円）」以上
の額でなければ、物件を買い受けることができません。

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 3月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤佳恵

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 8年 4月30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 8年 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 8年 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市並木四丁目1番地1

建物の名称 西川ロヴィアアーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木四丁目 1番1の68

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市並木四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2160.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の813



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市並木四丁目1番地1

建物の名称 西川ロヴィアール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木四丁目 1番1の68

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市並木四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2160.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の813



令和7年(ヌ)第83号
令和7年8月18日受理
令和7年9月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市並木四丁目1番地1

建物の名称 西川ロヴィアール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木四丁目 1番1の68

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市並木四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2160.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の813



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県川口市並木4丁目1番1-902号 ライオンズマンション西川口ヴィアール	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 11,060円 一部修繕積立金 3,850円 全体修繕積立金 9,590円	令和7年7月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある R 年 月 ~ R 年 月 分 計 円
管理費等照会先	株式会社サニーライフ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

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	<ol style="list-style-type: none">1 目的物件は、私が同居者である夫と子とで居宅として使用しています。2 目的物件は以前の居住者が2012年頃にリフォームしたと聞いています。3 キッチンシンク下の金属製の管が腐食して水が漏れてしまいシンク下部に汚れが溜まり臭うことがあります。それ以外に破損等はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

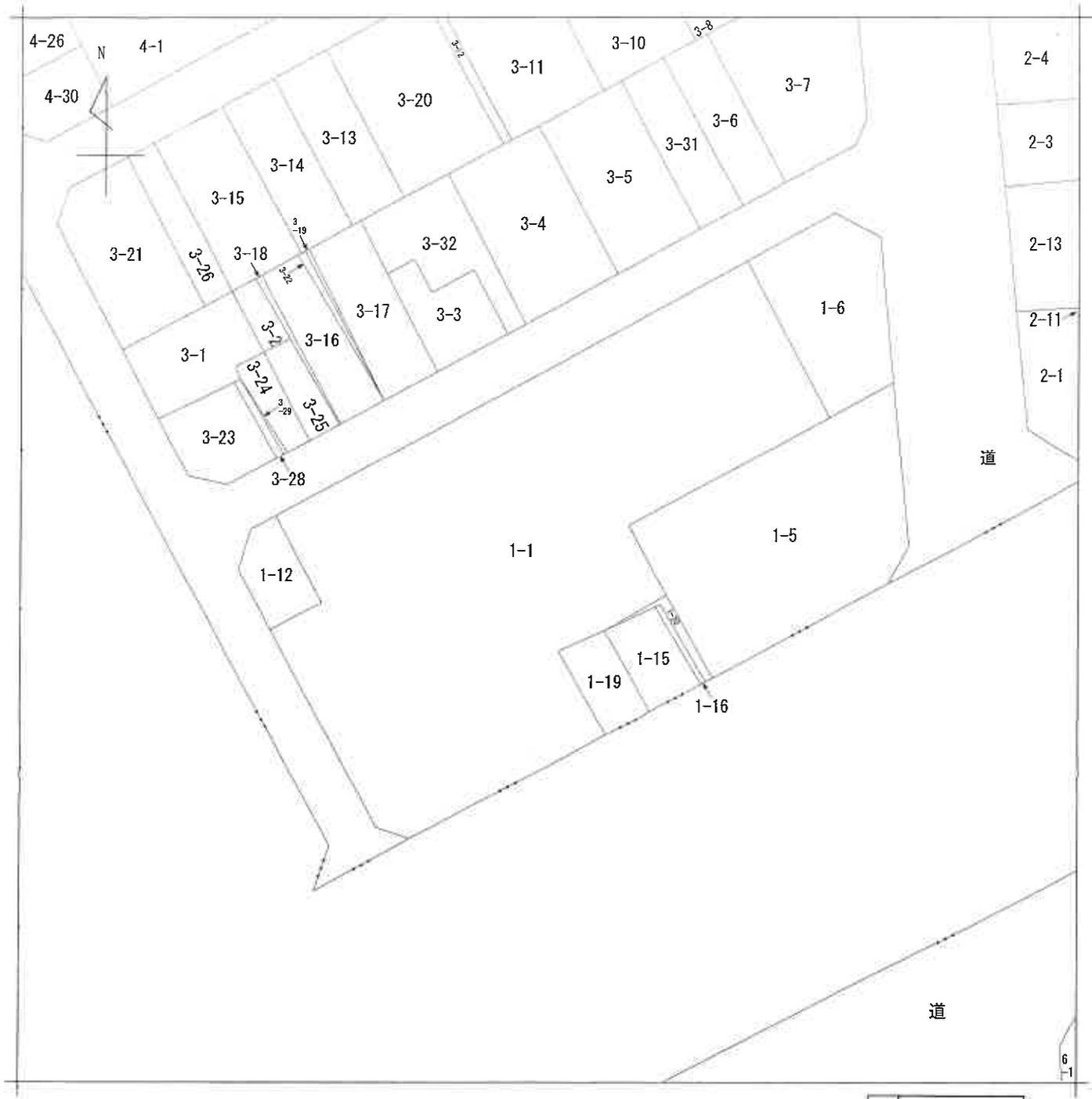
- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から2枚目のとおり報告する。

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
(4枚目)

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8月19日(火) 14:35-14:40	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
令和7年8月20日(水) 16:30-16:35	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をファックス送信
令和7年9月24日(水) 14:00-14:35	物件所在地	債務者立会いのもと物件調査、写真 撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



(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	川口市並木四丁目			地番	1番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年7月2日

さいたま地方事務局川口出張所

登記官

【6枚目】

請求番号：31-1

(1/1)

登記年月日：昭和56年9月30日

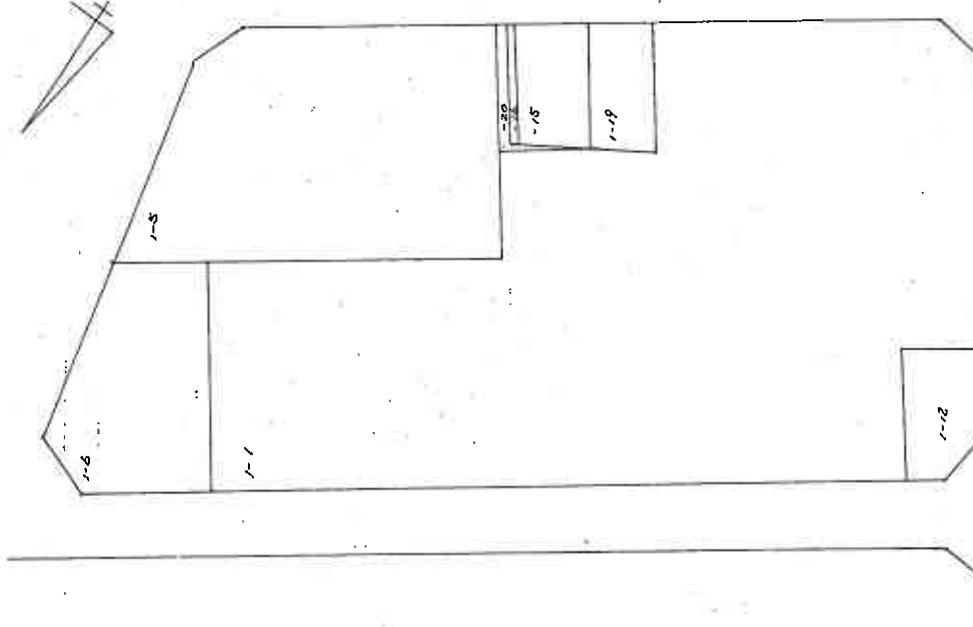
856.9.30

土地積測量図

地番 1-1

土地の所在 川口市並木4丁目1番1

0608078



縮尺 1/500

申請人

東京都 土地家屋調査士 登録53153
昭和56年 9月25日作製

製作者

東京都 土地家屋調査士

(東京土地家屋調査士会用品)

(1/4)

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7月2日

さいたま地方事務局川口出張所

登記官

(7枚目)

請求番号：31-3

登記年月日：昭和56年9月30日

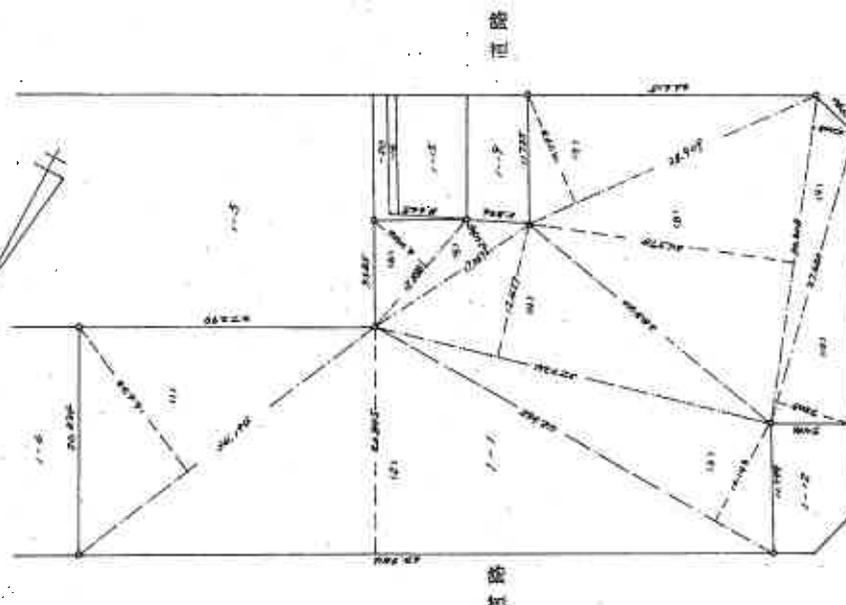
856.9.30
地積測量図

川口市並木4丁目1番1

0608079

面積求積

符号	底辺	高さ	活面積
1	34.194	16.633	568.748802
2	63.924	20.845	1333.746480
3	42.982	10.143	429.677766
4	37.724	12.427	468.796148
5	17.067	3.494	59.632098
6	12.888	6.444	83.050272
7	28.709	10.793	312.014837
8	30.308	24.578	744.910024
9	30.308	4.002	121.292676
10	27.620	7.205	199.002100
総面積合計			4320.871143
面積			2160.435572 m ²



地番	号
土地の所在	川口市並木4丁目1番1

製作者	東京都 土地家屋調査士 土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

(昭和56年9月25日作成)

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

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7月2日 さいたま地方支務局川口出張所

登記官

登記年月日：昭和56年9月30日

0196025

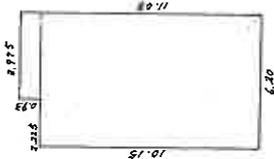
各階平面図

856.9.30

家屋番号
並木4丁目第48

建物の所在
川口市並木4丁目1番地1

建築物の延床部分 9 階

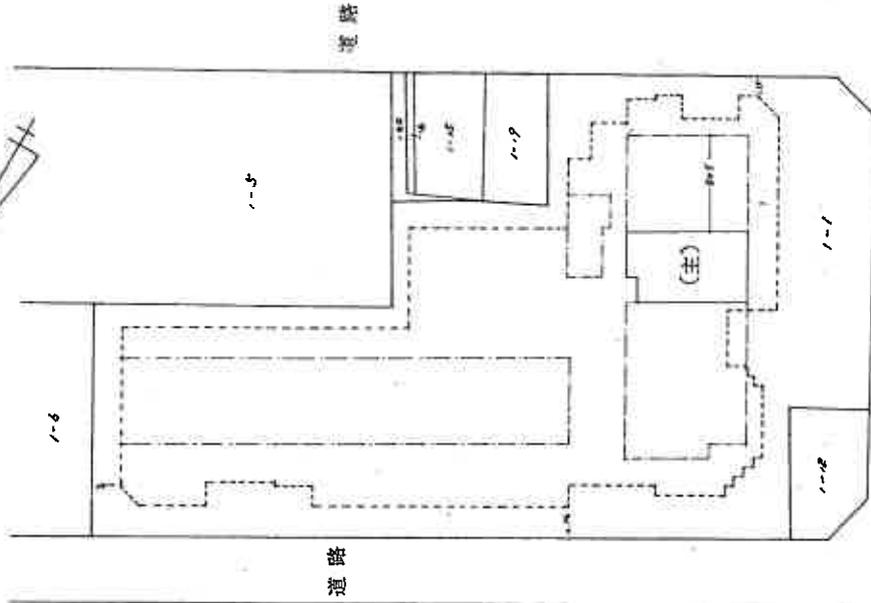


床面積求積

$$\frac{3.975 \times 0.93}{6.20} = 3.69675$$

$$\frac{6.20 \times 10.15}{6.20} = 62.9300$$

$$\underline{\underline{66.62 \text{ m}^2}}$$



○→写真撮影の位置と方向

①

製作者

東京制
士地師士

(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京士地家屋調査士会印)

(1/2)

請求番号：31-2

A3判をA4判に縮小

(11 枚目)

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7月2日 さいたま地方支務局川口出張所

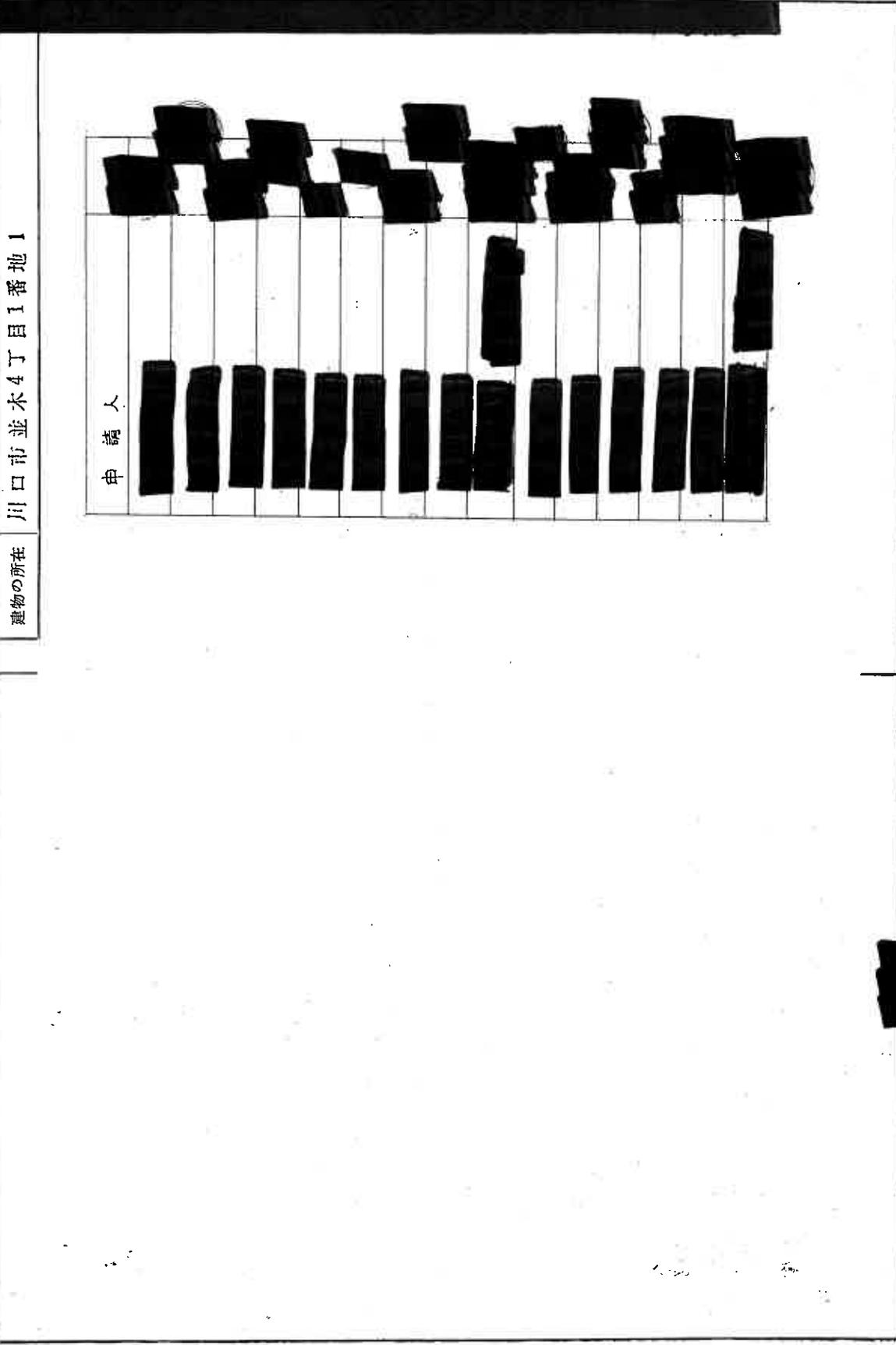
登記証

登記年月日：昭和56年9月30日

0196026 各階平面図
家屋番号 並木町目1番48
856.9.30

建物各階平面図

川口市並木4丁目1番地1



申請人

製作者
東京部
士地調査士
家屋

25
百円

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

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7月2日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

(12枚目)

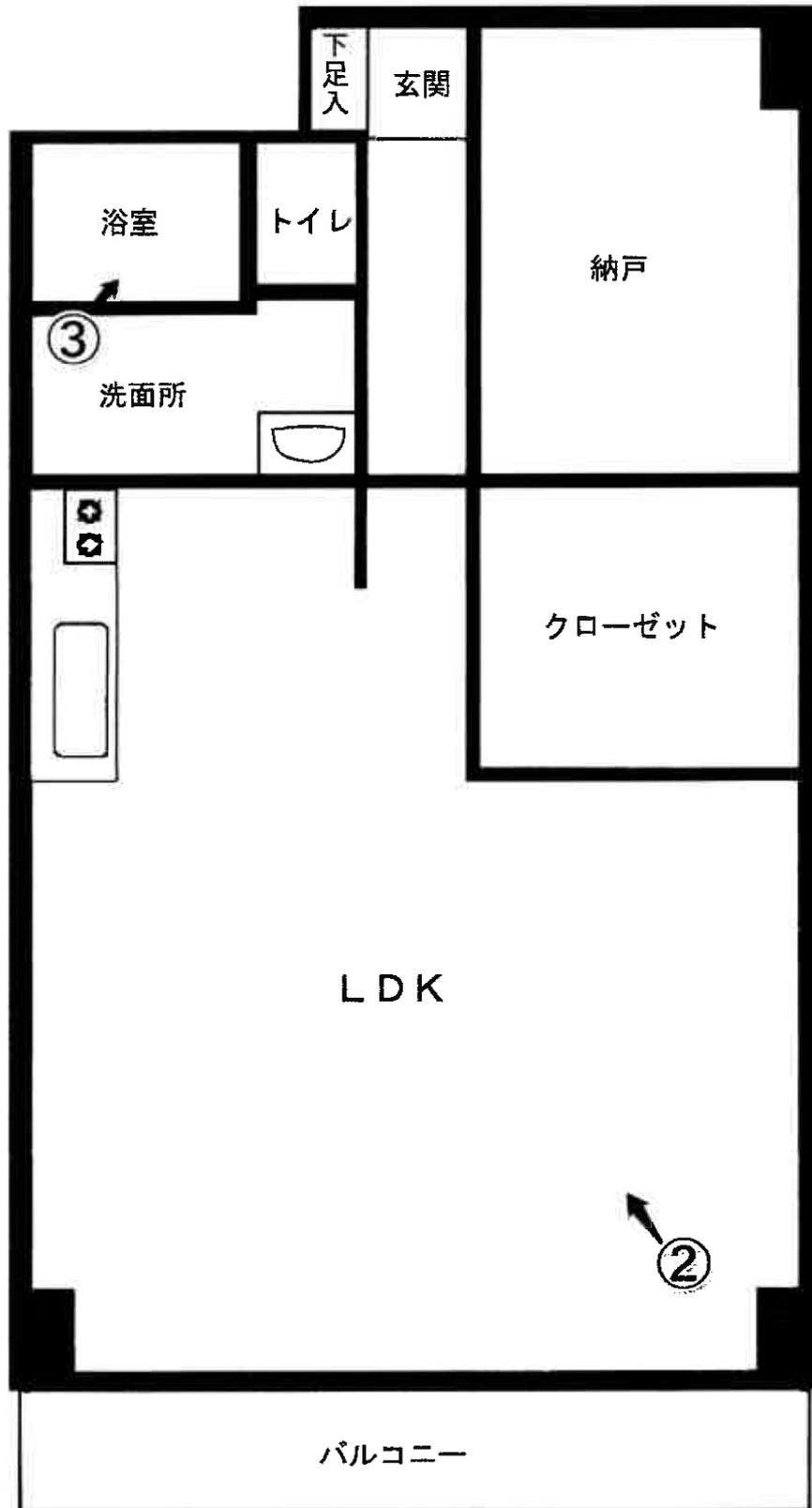
(東京土地家屋調査士会用品)

(2/2)

請求番号：31-2

A3判をA4判に縮小

建物見取図 (写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和7年(ヌ)第83号
令和7年9月24日 現地調査
令和7年10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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市並木四丁目1番地1

建物の名称 西川ロヴィアーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木四丁目 1番1の68

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市並木四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2160.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の813

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,060,000円

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、瑕疵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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 建 物 の 表 示 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的で ある土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

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

位置・交通	J R京浜東北線「西川口」駅の北東方約450m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、店舗や店舗併用マンション等が建ち並ぶ西川口駅前通り沿いの地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 商業地域 80% 400% 準防火地域 高度利用地区(下記特記事項参照)
画地条件	地形 地勢 その他	積形状勢 2,160.43㎡ 不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東約15m舗装市道(建築基準法上の道路) 南西約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 北西約6m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記各市道の路面とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:あり 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	(a)高度利用地区(並木4丁目1街区)に該当し、容積率の最高限度を450%、最低限度を200%とすること等が定められている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	(ライオンズマンション) 西川口ヴィアール
建物の用途	共同住宅・店舗等 (総戸数 92戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和56年9月25日新築 経過年数 : 約44年 経済的残存耐用年数 : 約6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、11階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、吹き付けタイル その他 : 特になし
設備等	エレベーター、オートロック、管理人室等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : ライオンズマンション西川口ヴィアール管理組合 管理会社 : 株式会社サニーライフ 管理形態 : 管理人は日勤
管理の状況	普通
特記事項	a) 1～2階にはスーパーマーケットが入居している。 b) エレベーターは2基あり、3階以上につき交互階に停止する。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 9階 主要開口部の方位 : 南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(66.62㎡)
間 取 り	納戸+LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り 天 井 : クロス貼り 床 : フローリング、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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 11,060円 (月額) 修繕積立金 : 9,590円 (月額) (全体) 修繕積立金 : 3,850円 (月額) (一部住宅) 滞 納 額 : なし (令和7年7月31日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	a)室内は大幅にリフォームされており、元々バルコニー側にあったと思われる和室二室とDK部分が一体化されLDKとして利用されている。なお外廊下側にある洋室は納戸の取り扱いと見られる。 b)建物所有者によれば、上記リフォームは以前の所有者が2012年頃に行ったものであるとのこと。 c)上記者によれば、キッチンシンク下の金属性の管が腐食して水が漏れ、汚れが溜まって臭気を発することがあるとのこと。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
400,000	66.62	0.11	2,930,000

※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(以下同じ)。

ア 再調達原価： 全体的にリフォームされていることを考慮

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数44年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $6 / (44 + 6) \times (1 - 0.1)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
516,000	1.03	2,160.43	1.0	813/100,000	9,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 川口5-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $382,000\text{円}/\text{㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 77 = 516,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、対象地域に比し駅への接近性、容積率、環境で劣る。

イ 個別格差：増価要因～三方で道路に接面する点、減価要因～形状不整

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
2,930,000	9,340,000	1.30	1.00	15,950,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：6階の南西向き中間部屋を標準とした場合、階層別(9階)で優るが位置別では同等。但し1～2階が商業利用可能であり、効用が高いことも考慮した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
2,659,745円 (18.4%)	926,200円	6.4%	14,037,719円	0.842	11,819,759円 (81.6%)	14,480,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.842$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られた。目的物件はファミリータイプマンションを大幅にリフォームしたものであるが、規模的には需要の主体が依然として自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	15,950,000	1.00	15,950,000
② 収益価格	—		14,480,000
③調整後の価格(円)	15,800,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
15,800,000	1.00	0.70	1.00		11,060,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (川口5-7)
所 在 : 川口市並木4丁目6番2「並木4-6-18」
価 格 : 382,000円/㎡
位 置 : JR京浜東北線「西川口」駅約750m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 352㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東15m県道
用途指定等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)
地域の概要 : 事務所、店舗、医院等が見られる路線商業地域

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

新市

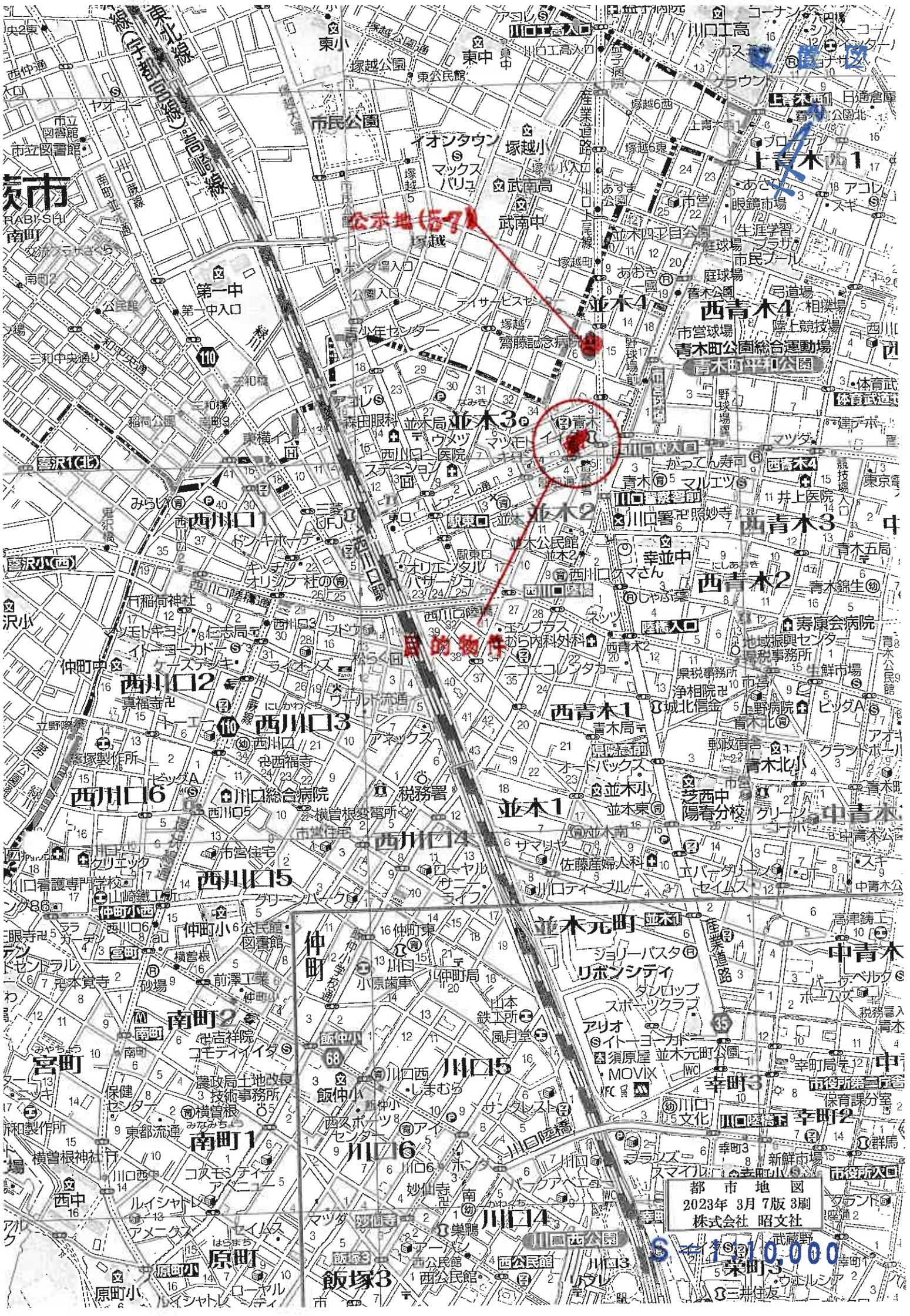
新市
RABY-SHUI
南町

公示地(57)

目的物件

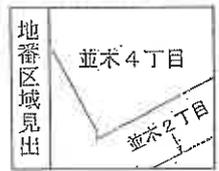
都市地図
2023年3月7版3刷
株式会社 昭文社

1:10,000





(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。



請求部分	所在	川口市並木四丁目		地番	1番1			
出縮	方尺	1/500	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
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7月2日
さいたま地方務局川口出張所
登記官

請求番号：31-1
(1/1)



A3をA4に縮小コピー

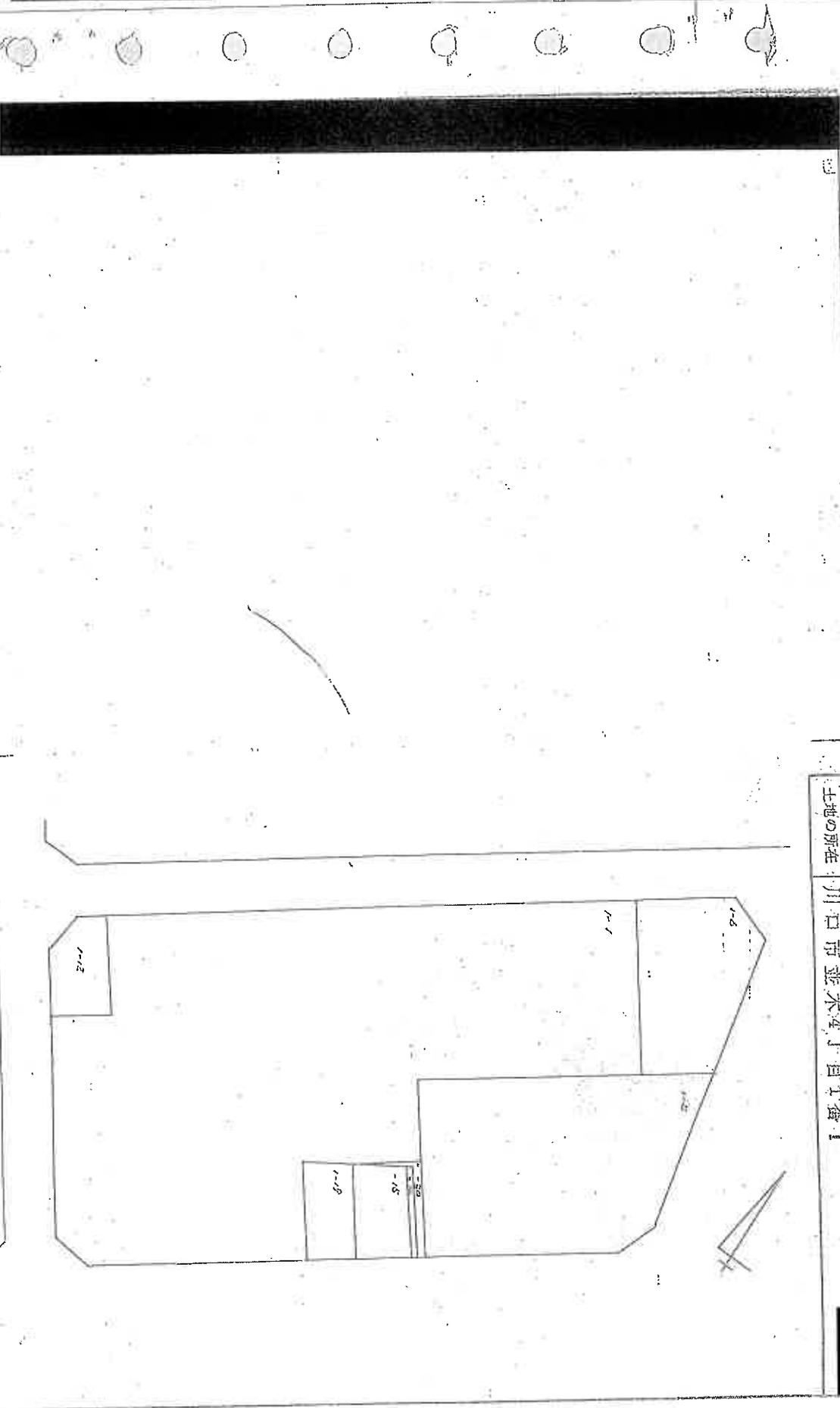
登記年月日：昭和56年9月30日

0608078

56.9.30
土地所
地積測量図

地番 1-1
土地の所在 川口市並木4丁目1番1

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
昭和7年7月2日
さいたま地方検察庁川口出張所
登記官



製作者
土地
昭和56年9月25日作成

申請人
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

図面番号：31-1

(1/4)

A3をA4に縮小コピー

0608079

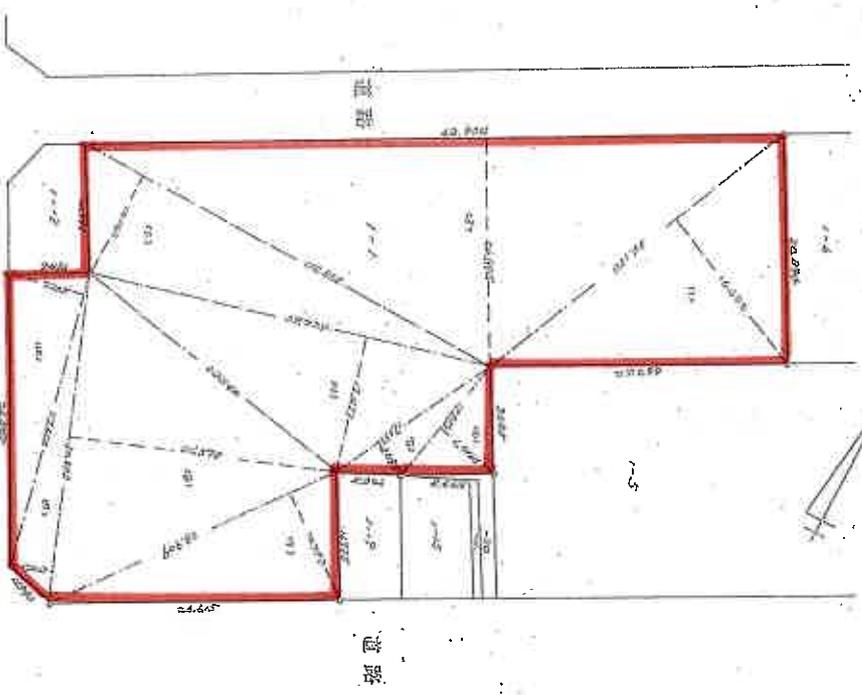
地番

川口市並木4丁目1番1

B56.9.30
地積測量図

面積求積

符号	座標	高×	幅	積
1	34.794	16.633	568.74	950.2
2	43.984	20.845	1333.74	5480
3	42.352	10.143	429.67	764
4	37.724	12.427	468.79	5148
5	17.067	3.404	59.63	2098
6	12.888	6.644	83.05	272
7	23.939	10.793	372.01	4837
8	30.808	24.878	744.91	24
9	30.308	41.002	121.29	2616
10	27.620	7.205	199.00	2100
総面積合計			4320.87	143
面積			2160.43	72



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。
昭和7年7月2日
さいたま地方建設局川口出張所
登記官



製作者



昭和56年9月25日

申請人

資配(カマ)

東京土地家屋調査士会(株)

縮尺 1/500

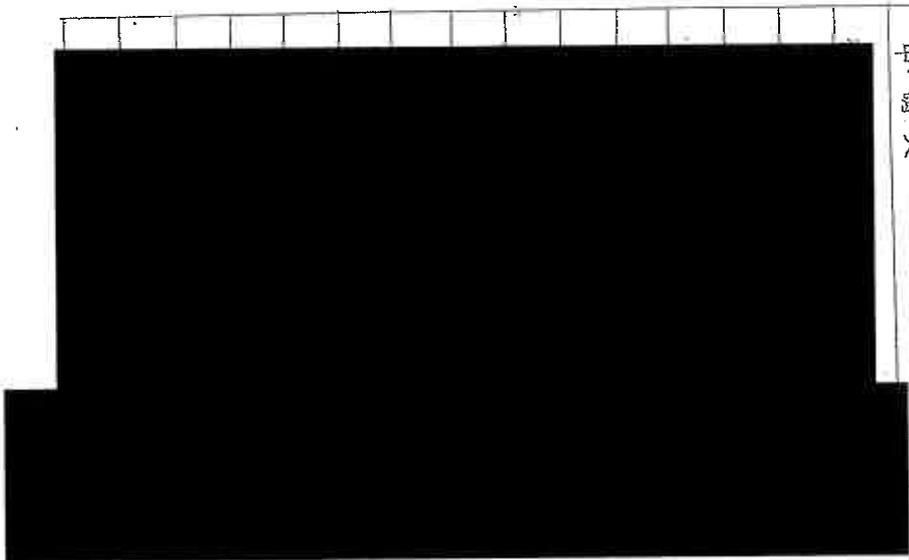
登記年月日：昭和56年9月30日

0608080

856.9.30
地積測量図

地番 1番1
土地の所在 川口市並木4丁目

申請人



申請人

縮尺 1/

作製者
土地家屋調査士 事務所
（昭和56年）

「此測量図に記録されている内容を確認した上で、
昭和7年7月2日
登記官



登記年月日：昭和56年9月30日

0608081

S56.7.30
地積測量図

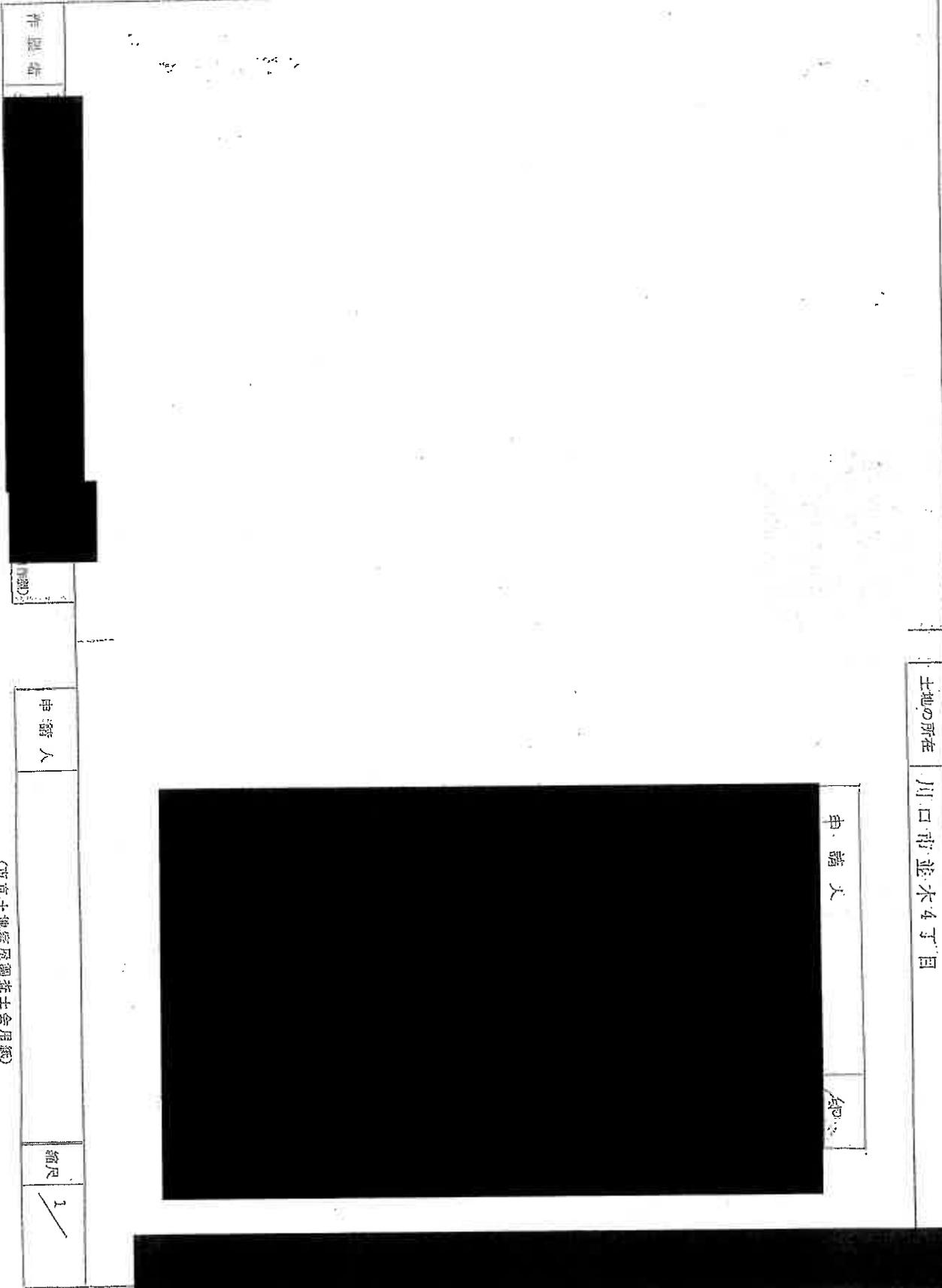
地番 1番 1
土地の所在 川口市並木4丁目

申請人

印

此は図面に記録されている内容を証明した図面である。
昭和56年7月2日
さいたま地方裁判所川口出張所

登記官



作風告

(印)

申請人

縮尺

1/

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和56年9月30日

025

各階平面図

家屋番号

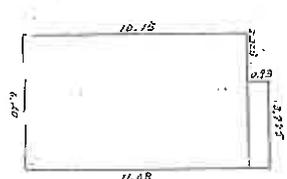
56-9-30

建築物階平面図

建築物の所在

川口市並木4丁目1番地1

北側の斜線の割合 0 倍

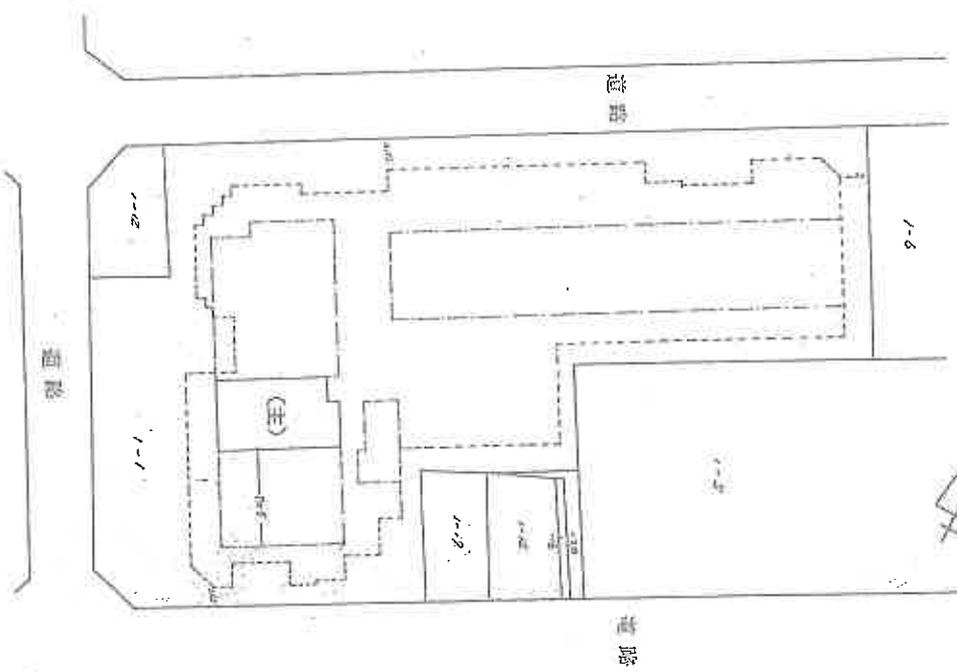


床面積求積

$$3.95 \times 2.95 = 3.69675$$

$$6.20 \times 10.75 = 62.9500$$

$$66.62$$



これは図面を記載されている内容を説明した断面である。
昭和7年7月2日
さいたま地方事務所川口出張所
登記係

製作者	縮尺	1/250
縮尺	1/500	

申請人	縮尺	1/500
縮尺	1/500	

A3をA4に縮小コピー

（東京土地家屋調査士会所属）

登記年月日：昭和56年9月30日

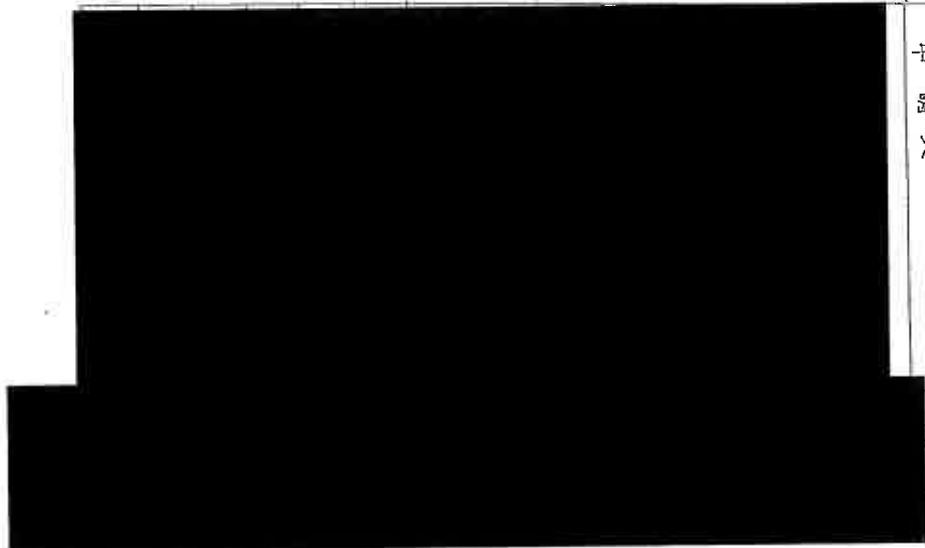
これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
昭和7年7月2日
さいたま地方法務局川口出張所

登記簿

0196026 各階平面図

建物番号 **B56-9-30**
 建築図番 **56-9-30**
 建築物の所在 **川口市並木4丁目1番地1**
 建物階平面図

申請人



製作者	[Redacted]		縮尺	1/	申請人	[Redacted]	縮尺	1/
	2.5 自作							

東京土地探検調査士会 用紙⑥

A3をA4に縮小コピー