

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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 8 年 8 月 4 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 4 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	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	22,034	3,814
1	430,000				
2	10,000				
3	600,000				
4	1,110,000				



物 件 目 録

1 所 在 加須市川口二丁目
地 番 16番37
地 目 宅地
地 積 41.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 加須市川口二丁目
地 番 16番42
地 目 宅地
地 積 83.79平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分340800分の56800

3 所 在 加須市川口二丁目
地 番 16番45
地 目 宅地
地 積 58.41平方メートル

所有者 A

4 所 在 加須市川口二丁目 16番地45、16番地37
家屋 番号 16番45
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	4 7 . 2 1 平方メートル
	2 階	3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 22 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

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 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

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。



物 件 目 録

1 所 在 加須市川口二丁目
地 番 16番37
地 目 宅地
地 積 41.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 加須市川口二丁目
地 番 16番42
地 目 宅地
地 積 83.79平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分340800分の56800

3 所 在 加須市川口二丁目
地 番 16番45
地 目 宅地
地 積 58.41平方メートル

所有者 A

4 所 在 加須市川口二丁目 16番地45、16番地37
家屋 番号 16番45
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	47.21平方メートル
	2階	33.12平方メートル

所有者 A



令和8年(ヌ)第25号
令和8年4月22日受理
令和8年6月11日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 加須市川口二丁目
 地 番 16 番 37
 地 目 宅地
 地 積 41.98 平方メートル

所有者 A

2 所 在 加須市川口二丁目
 地 番 16 番 42
 地 目 宅地
 地 積 83.79 平方メートル

共有者 A 持分 340800 分の 56800

3 所 在 加須市川口二丁目
 地 番 16 番 45
 地 目 宅地
 地 積 58.41 平方メートル

所有者 A

4 所 在 加須市川口二丁目 16 番地 45、16 番地 37
 家屋 番号 16 番 45
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 47.21 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

(/ 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



(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1～3				
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、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	物件2は、建築基準法上の道路(位置指定道路)である。(評価人の調査結果)				
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: ☐ 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(空き家)として占有している ☐ 「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	1、2階とも床が水平を保っていない。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☒ 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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、電気、ガス及び水道の供給停止、第三者の占有徴表無し）等から、本報告書記載のとおり認めた。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月22日(水) 14:55-15:10	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年5月25日(月) 14:20-15:25	物件所在地	臨場・屋内等調査(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と予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月25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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成13年2月7日

2187304

13.2.7

処理

地積測量図

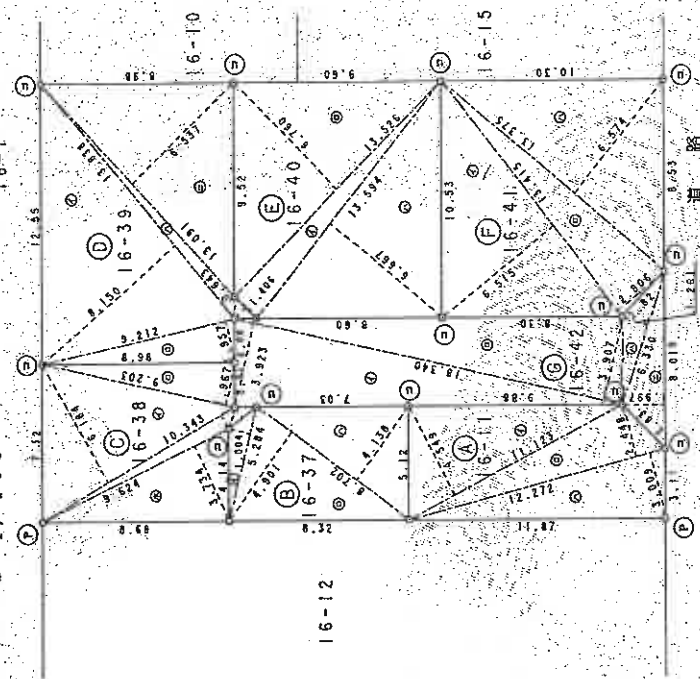
地番 16-11-37-42

土地の所在 加須市川口二丁目

三 地家賃表



拡大図 S-1/100



地番	④	⑤	⑥
NO.	16-11	16-11	16-40
底辺	41.123	13.594	13.594
高さ	4.949	6.760	6.760
積算	204.87	91.435	91.435
面積	204.87	91.435	91.435
地積	204.87	91.435	91.435
地積	204.87	91.435	91.435

地番	④	⑤	⑥
NO.	16-37	16-41	16-42
底辺	8.702	13.415	13.415
高さ	8.702	6.515	6.515
積算	75.75	87.398	87.398
面積	75.75	87.398	87.398
地積	75.75	87.398	87.398
地積	75.75	87.398	87.398

地番	④	⑤	⑥
NO.	16-30	16-42	16-42
底辺	10.343	18.340	18.340
高さ	9.203	3.923	3.923
積算	95.17	71.947	71.947
面積	95.17	71.947	71.947
地積	95.17	71.947	71.947
地積	95.17	71.947	71.947

地番	④	⑤	⑥
NO.	16-39	16-39	16-39
底辺	13.838	13.838	13.838
高さ	9.212	9.212	9.212
積算	127.57	127.57	127.57
面積	127.57	127.57	127.57
地積	127.57	127.57	127.57
地積	127.57	127.57	127.57

凡例	境界線の種類	境界線の表示	境界線の注記
①	石積	①	境界線の種類
②	コンクリート杭	②	境界線の表示
③	金風杭	③	境界線の注記
④	金風杭	④	境界線の種類
⑤	金風杭	⑤	境界線の表示
⑥	金風杭	⑥	境界線の注記

作成 13.1.22 日(作製)

土地家賃調査士

(埼玉土地家賃調査士会)

申請人

申請人

1/250

A3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。
(さいたま地方務局 登記課 作成)
令和8年2月20日

登記官

2187305

地積測量図

土地	番	16-12 -43~-46
土地の所在	加須市川口二	

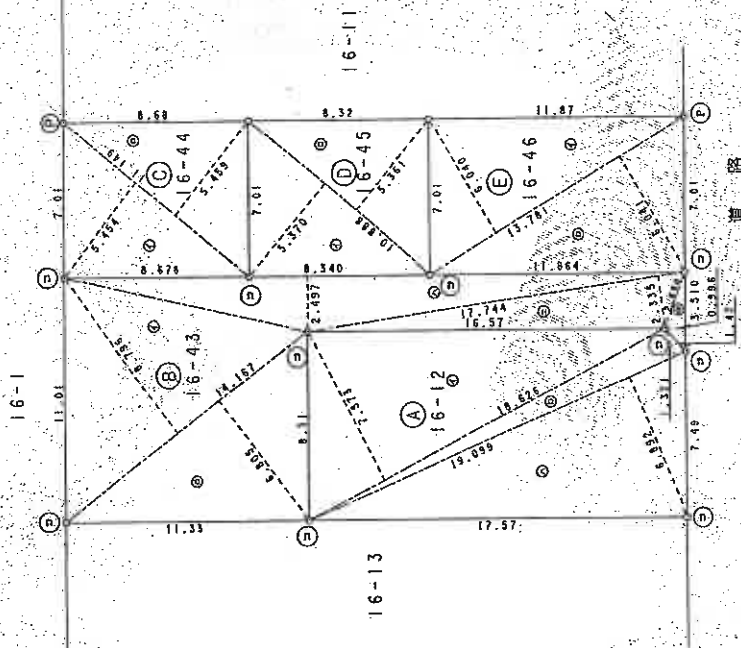
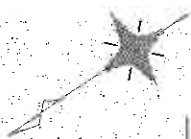
三三 求積

地番	④	16-12	高	坪	色	面	積
N0	1	邊	$\times$	7.573 =		141.054698	
口	4		$\times$	18.426		25.23779	
ノ	5		$\times$	5.693		131.633700	
ノ	5		$\times$	5.699		297.914703	
ノ	5				色	面積	m ²
					面	積	148.95
					地		

地番	④	16-43	邊	高	名	積	面	積
NO.			益	12,187	×	8,795	=	124,612,332
				13,187	×	6,805	=	96,408,435
				28,882	×	2,497	=	72,118,544
				1,774	×	2,335	=	41,432,240
				1,510	×	0,996	=	3,499,960
水			佐				積	338,065,921
			面				積	169,032,8605
			地				積	169.03
			面				積	m ²

地番	⑤	16-44	高	之	估	固	積
NO.	イ	11.149 ×	5.454 =			50.806466	
	ロ	11.149 ×	5.459 =			60.862291	
				面	積	121.669037	
				估	面	60.8345195	
				地	積	60.83	m ²

地番	①	16-45	高	之	積	面	積
NO.	1	10.888 ×	5.370 =		58.468560		
	2	10.888 ×	5.361 =		58.370868		
	3				116.039128		
	4				58.4195640		
	5				58.41		市

[illegible]

凡	①	石	龍	②	フラスコ	③	金	④	金	⑤	金	⑥	金	⑦	金	⑧	金	⑨	金	⑩	金	⑪	金	⑫	金	⑬	金	⑭	金	⑮	金	⑯	金	⑰	金	⑱	金	⑲	金	⑳	金	㉑	金	㉒	金	㉓	金	㉔	金	㉕	金	㉖	金	㉗	金	㉘	金	㉙	金	㉚	金	㉛	金	㉜	金	㉝	金	㉞	金	㉟	金	㊱	金	㊲	金	㊳	金	㊴	金	㊵	金	㊶	金	㊷	金	㊸	金	㊹	金	㊺	金	㊻	金	㊼	金	㊽	金	㊾	金	㊿	金
例	①	石	龍	②	フラスコ	③	金	④	金	⑤	金	⑥	金	⑦	金	⑧	金	⑨	金	⑩	金	⑪	金	⑫	金	⑬	金	⑭	金	⑮	金	⑯	金	⑰	金	⑱	金	⑲	金	⑳	金	㉑	金	㉒	金	㉓	金	㉔	金	㉕	金	㉖	金	㉗	金	㉘	金	㉙	金	㉚	金	㉛	金	㉜	金	㉝	金	㉞	金	㉟	金	㊱	金	㊲	金	㊳	金	㊴	金	㊵	金	㊶	金	㊷	金	㊸	金	㊹	金	㊺	金	㊻	金	㊼	金	㊽	金	㊾	金	㊿	金

土他家産調査士
作製者

成 13 1 22 日作製

申請人	結尺	1 / 250
申請人		

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。

(とくだま地方方法務局久喜文局管轄)

今晨8年2月20日

たぐいした市地方方法務局

產品部

(8 枚目)

登記年月日：平成13年2月21日

2077094

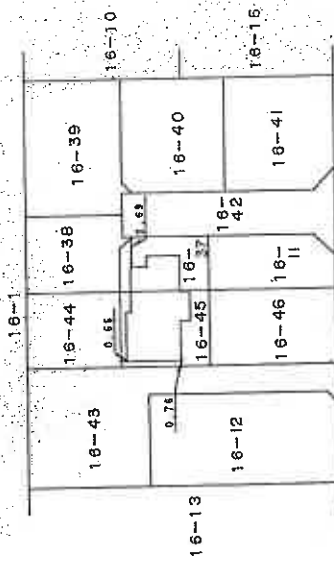
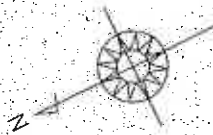
各階平面図

家屋番号 16番45

出3.2.2

建築物平面図

建築物の所在 加賀市川口二丁目16番地45、16番地37



道

A3判をA4判に縮小

作製者

2月・8月(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

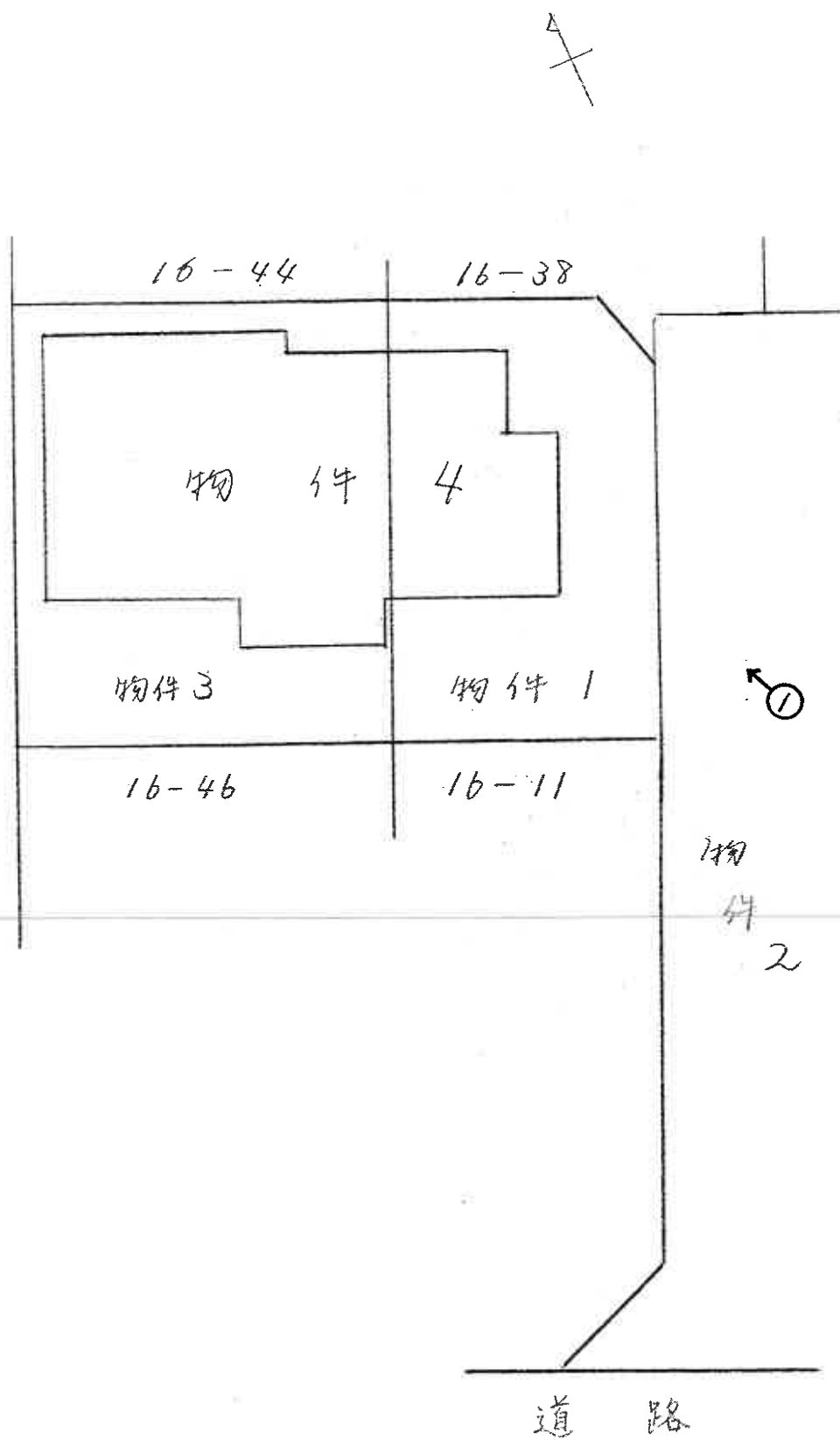
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(さいたま地方建務局(支庁管理))
令和8年2月26日

さいたま地方建務局

登記官

(9 枚目)

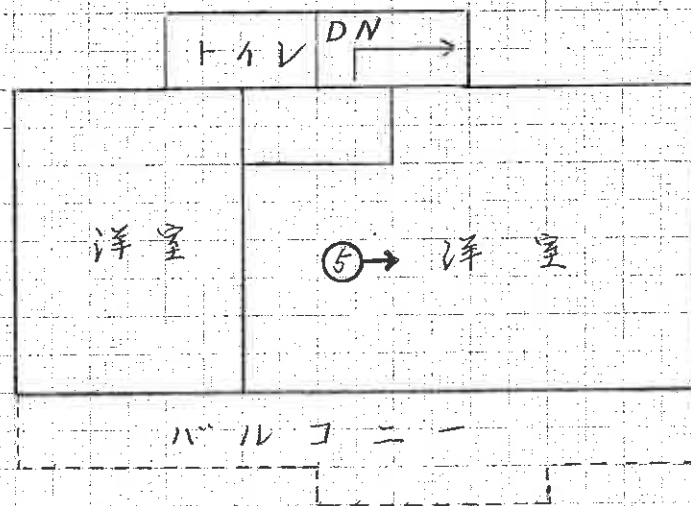
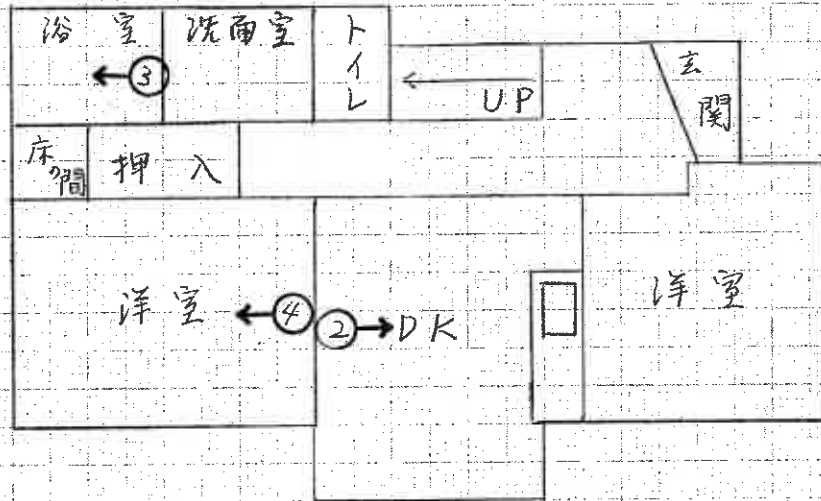
土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)

建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5

令和8年 (ヌ) 第 25号
令和8年 5月 25日 現地調査
令和8年 6月 11日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 加須市川口二丁目 |
| | 地 番 | 16 番 37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.98 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 2 | 所 在 | 加須市川口二丁目 |
| | 地 番 | 16 番 42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.79 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 340800 分の 56800 |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 加須市川口二丁目 |
| | 地 番 | 16 番 45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.41 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 4 | 所 在 | 加須市川口二丁目 16 番地 45、16 番地 37 |
| | 家屋 番号 | 16 番 45 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.21 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル |



物 件 目 録

所有者 **A**

*



第1 評価額

一 括 価 格	
金2,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金430,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金600,000円
物件4（建物）	金1,110,000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	所在地番 地目積 地積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：公衆用道路
4	所家屋番 種構面 床面積	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（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「鷲宮」駅の北方約1,750m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、アパートや駐車場等雑種地も見られる住宅地域。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 川口地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.39㎡ (物件1・3) ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m舗装私道（建築基準法上の道路、行き止まり）とほぼ等高乃至0.1m程度高く接面	
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 : なし ※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	・現地の状況から、公共下水道の敷設はなされているが、浄化槽が利用されている模様。加須市下水道課への聴取によると、受益者負担金の額はまだ確定していないが、今後納入が必要となると思われる。 ・物件2は上記私道で、共有地。	

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5年7月24日新築 経 過 年 数：約33年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、繊維壁、その他 天 井：クロス貼り、合板、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>47.21 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>33.12 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>80.33 m²</td></tr> </table>	1階	47.21 m ²	2階	33.12 m ²	延	80.33 m ²
1階	47.21 m ²						
2階	33.12 m ²						
延	80.33 m ²						
現 況 用 途 等	居宅						
品 等	使用資材：やや劣る 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（空き家）として占有している。						
特 記 事 項	・詳細は不明であるが、内壁クロスと、台所及び1階廊下のフローリング床は、リフォームにより張替えられたもののように見受けられた。ただし、全体的に経年による劣化が認められ、2階居室の合板天井には、黒いシミのような模様が見られた。						

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	31,900	0.95	41.98	0.80	1,020,000
3	31,900	0.95	58.41	0.80	1,420,000

※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 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 加須-5

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/100 \quad \rightleftharpoons \quad 31,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：接面道路の幅員、系統連続性等を考慮した。

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2（土地）

物件2は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	31,900	0.05	83.79	56,800 / 340,800	20,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	150,000	80.33	0.05	600,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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、さらに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	1,020,000	0.40	法定地上権	410,000
3	1,420,000	0.40	法定地上権	570,000

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	1,020,000	-410,000		1.0	0.7	430,000
2	20,000			1.0	0.7	10,000
3	1,420,000	-570,000		1.0	0.7	600,000
4	600,000	+980,000	1.0	1.0	0.7	1,110,000
一括価格 (合計)						2,150,000

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

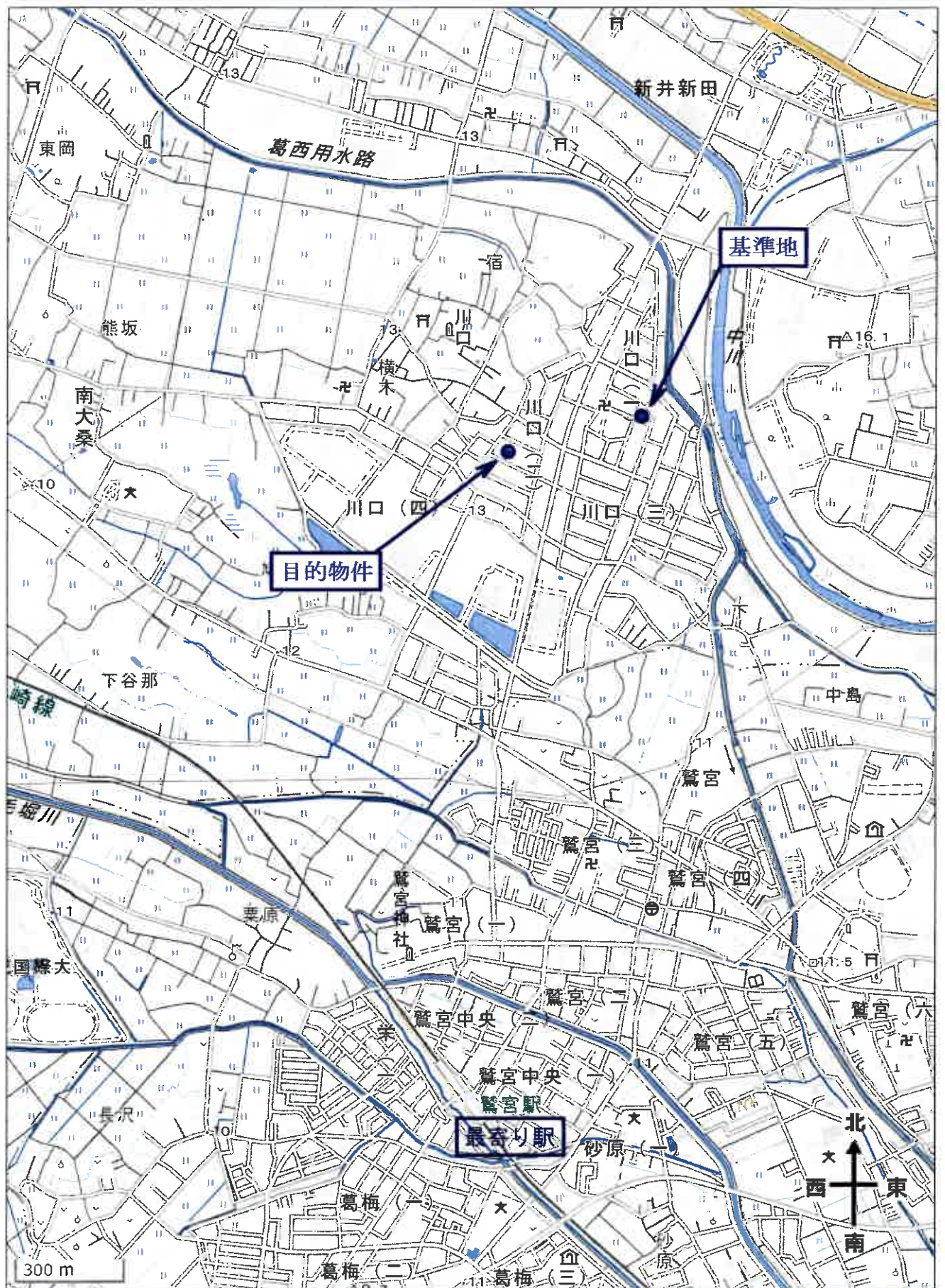
基準地価格（加須-5）
所在：加須市川口1丁目14番17
価格：32,000円/㎡
位置：東武伊勢崎線「鷲宮」駅約2,200m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：115㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南西6.0m市区町村道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地域の概要：一般住宅のほかに空地が見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

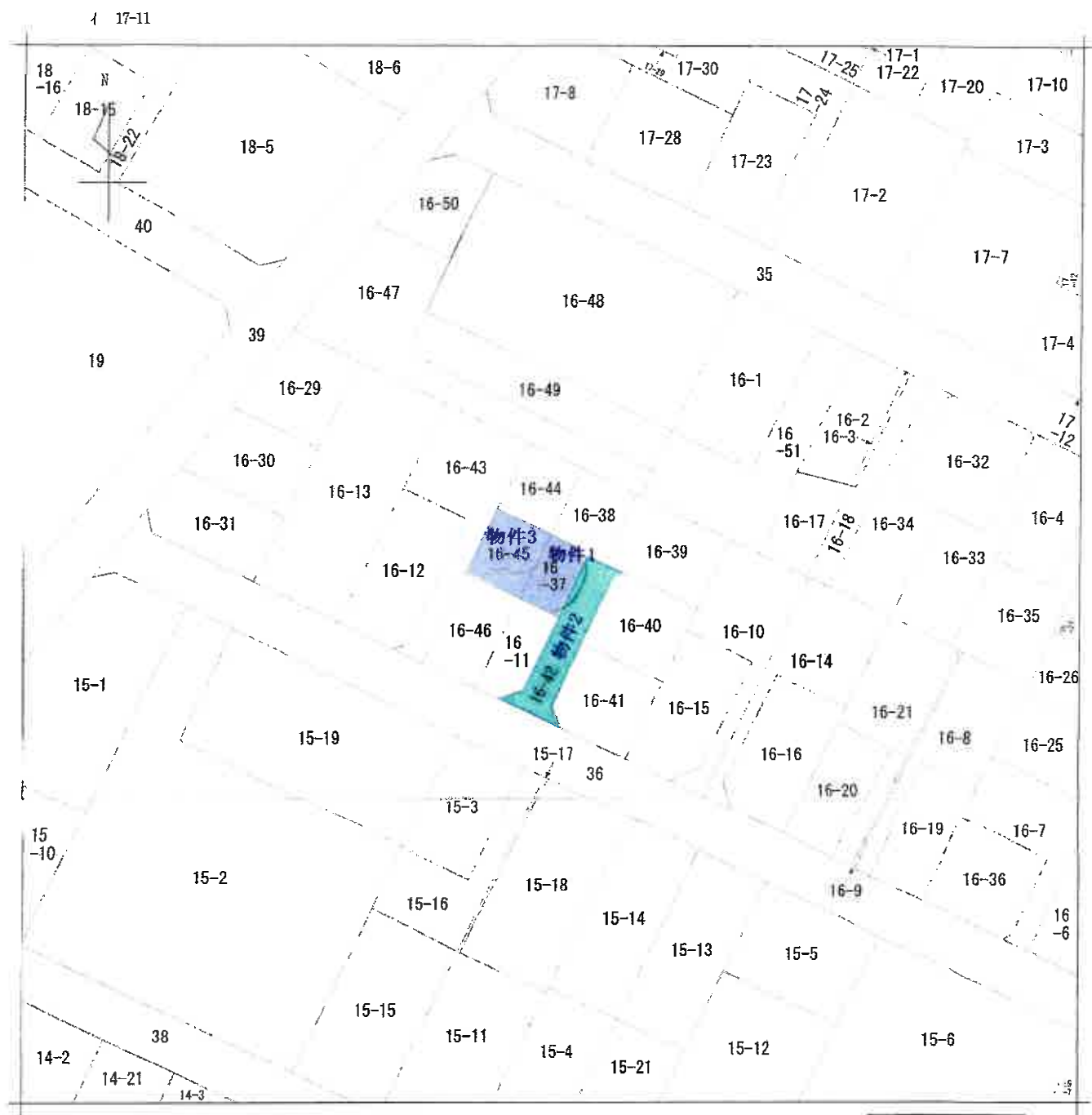
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GSI Maps



位置図



地番
区域見出
川口2丁目

請求部分	所在地 加須市川口二丁目					地番	16番37		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年1月16日				備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和8年2月20日

さいたま地方務局

地図整理番号: M95911

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成13年2月7日

2187305

13.2.7
処理

登記地所移局

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。
(さいたま地方公務局久喜支局管轄)
令和8年2月20日

さいたま地方公務局

登記官

地積測量図

16-12-43-46

土地の所在 加須市川口二丁目

三斜求積法

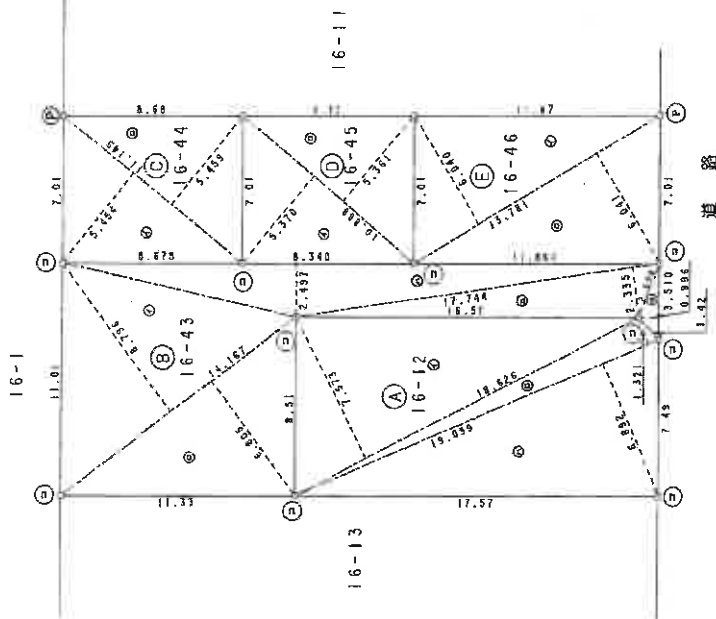
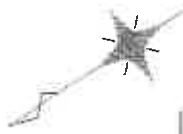
地番 ④ 16-12
NO. 底辺 高さ 倍 面積
イ 18.626 × 7.573 = 141.054698
ロ 19.099 × 1.321 = 25.229779
ハ 19.099 × 6.892 = 131.630308
ニ 297.914785
ホ 148.9573925
148.95 m²

地番 ⑤ 16-43
NO. 底辺 高さ 倍 面積
イ 14.167 × 8.736 = 124.612932
ロ 14.167 × 6.805 = 96.406435
ハ 28.882 × 2.487 = 72.118354
ニ 17.744 × 2.335 = 41.432240
ホ 3.510 × 0.996 = 3.495960
338.065921
168.0329605
168.03 m²

地番 ⑥ 16-44
NO. 底辺 高さ 倍 面積
イ 11.149 × 5.454 = 60.806646
ロ 11.149 × 5.459 = 60.862391
ニ 121.669037
ホ 60.8345185
60.83 m²

地番 ⑦ 16-45
NO. 底辺 高さ 倍 面積
イ 10.888 × 5.370 = 58.468560
ロ 10.888 × 5.361 = 58.370568
ニ 116.839128
ホ 58.4195640
58.41 m²

地番 ⑧ 16-46
NO. 底辺 高さ 倍 面積
イ 13.781 × 6.040 = 83.237240
ロ 13.781 × 6.041 = 83.251021
ニ 166.488261
ホ 83.2441305
83.24 m²
総計 520.4685660



凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の種類
①	石コンクリート杭	②	境界線の種類
③	金属杭	④	境界線の種類
⑤	金属杭	⑥	境界線の種類

作製者

成 13.1月22日 作製

申請人

申請人

1/250 縮尺

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成13年2月7日

2187304



地積測量図

地番 16-11-37-42

土地の所在 加須市川口二丁目

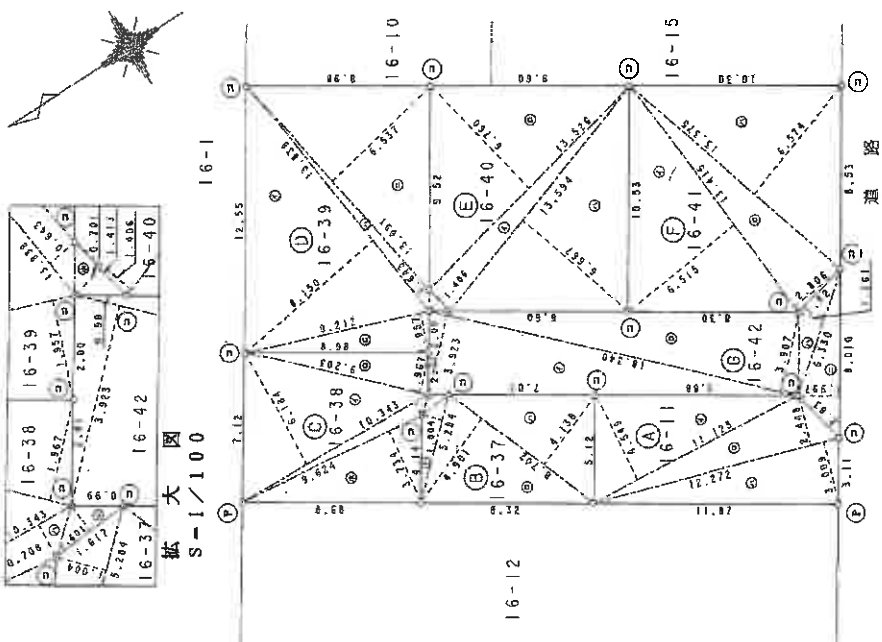
三井不動産

地番	④	16-11	⑤	16-40
NO.	イ	11.123	イ	13.594
底辺	12.272	4.549	底辺	13.526
高さ	12.272	2.448	高さ	6.760
積算	12.272	3.009	積算	6.667
積算		117.566831	積算	201.180122
積算		58.7834155	積算	100.5900610
積算		58.78	積算	100.59

地番	⑤	16-37	⑥	16-41
NO.	イ	5.284	イ	13.415
底辺	8.702	1.004	底辺	13.415
高さ	8.702	4.901	高さ	2.806
積算		4.138	積算	6.574
積算		83.962514	積算	212.968465
積算		41.9812570	積算	106.4842325
積算		41.98	積算	106.48

地番	⑥	16-38	⑦	16-42
NO.	イ	10.343	イ	18.340
底辺	9.203	6.184	底辺	18.340
高さ	10.343	1.967	高さ	3.923
積算	1.617	0.708	積算	3.907
積算	9.624	0.601	積算	1.261
積算		3.734	積算	1.997
積算		35.836016	積算	167.580300
積算		126.294090	積算	83.7901500
積算		63.1470450	積算	83.79
積算		63.14	積算	567.9120600

地番	⑦	16-39	⑧	16-40
NO.	イ	13.838	イ	10.33
底辺	9.212	8.150	底辺	10.33
高さ	13.838	1.957	高さ	6.516
積算	13.091	0.643	積算	6.516
積算	1.413	0.701	積算	6.516
積算		0.990513	積算	6.516
積算		226.271798	積算	6.516
積算		113.1358990	積算	6.516
積算		113.13	積算	6.516



凡例	④	⑤	⑥	⑦	⑧
境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
石積	コンクリート杭	金網	金網	金網	金網
石積	コンクリート杭	金網	金網	金網	金網
石積	コンクリート杭	金網	金網	金網	金網

作製者

成 13.1.22 日作製

(埼玉土地家屋調査士)

申請人

申請人

1/250

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。
(さいたま地方公務局登記課)
令和8年2月20日

登記官

地図整理番号：M95912

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成13年2月21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。
(さいたま市地方公務局久喜支所管轄)
令和8年2月26日 さいたま市地方公務局

登記官

A3版をA4版に縮小

地図整理番号：M95977

2077094

各階平面図

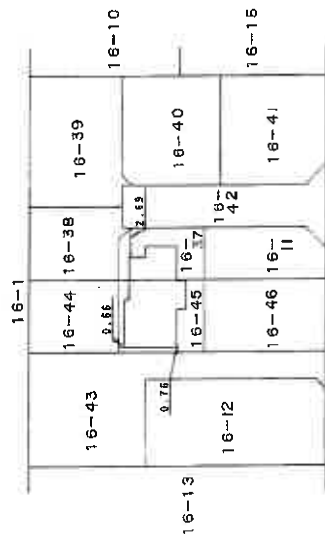
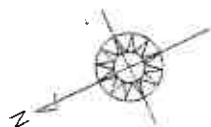
家屋番号

16番45

H13.2.21

建物図面図

建物の所在
加須市川口二丁目16番地45、16番地37



道路

作製者

2月21日(制作)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(埼玉県地籍調査会用紙)