

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	13,170,000 10,536,000	一括	2,634,000	85,065	22,723
1	160,000				
2	150,000				
3	2,830,000				
4	490,000				
5	390,000				
6	9,150,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 757番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.03平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 758番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.80平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 760番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 71.49平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 761番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.41平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 761番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9.95平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在	川口市大字安行慈林字上村中 760番地5、761番地14、761番地6、758番地6、757番地26
家屋 番号	760番5
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 50.83平方メートル 2階 45.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9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

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

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 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 757番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.03平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 758番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.80平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 760番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 71.49平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 761番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.41平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 | 番 | 761番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9.95平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 川口市大字安行慈林字上村中 760番地5、761番地14、761番地6、758番地6、757番地26

家屋 番号 760番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.83平方メートル
2階 45.03平方メートル



令和8年(ケ)第170号

令和8年7月31日受理

令和8年9月7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 室 井 祐 介

(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 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 7 5 7 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 7 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 7 6 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1. 4 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 7 6 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 4 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 7 6 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 9 5 平方メートル |

(1 枚目)

(1 ページ)



物 件 目 録

6 所 在 川口市大字安行慈林字上村中 760番地5、761
番地14、761番地6、758番地6、757番地
26

家屋 番号 760番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.83平方メートル
2階 45.03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1～5			
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 公衆用道路(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 ☐ 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	1 本件敷地は、隣接地(地番 761-7、761-1、761-2、757-19)との境界線において、隣接地地盤面に対して、約1メートルの高低差(本件敷地が低い)が存在し、コンクリート製の擁壁に覆われている。 2 敷地に接する地番 760-4 の土地は川口市所有の公衆用道路である(登記上地目も同様)。			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 目的建物には、私が一人で住んでいます。 2 これまでに目的建物内でペットは飼っていません。 3 目的物件は、もともとの土地所有者が相続の際に土地を売却し、一帯が一斉に分譲されたものと認識しています。 なお、地中に特殊な埋設物はないものと認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、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。
- 2 本件建物内は、関係人の陳述のと通りの使用が認められ、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

(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8年8月3日(月) 11:30-11:50	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8年8月3日(月) 13:15-13:25	川口市理財部固定資産税課	建物間取図取得
令和8年9月4日(金) 12:50-13:10	物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年9月5日(土) 10:50-11:10	執務室	登記情報提供サービスを利用し、隣接地の登記情報を取得
(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)

ヲ 787-40
ワ 817-1
カ 817-10
コ 819-5
ク 757-4
レ 757-17
ソ 784-3
ツ 787-20
ネ 757-3

登記年月日：平成21年1月26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8年6月26日 さいたま地方方法務局川口出張所

(9枚目)

登記官

請求番号：4-7

地積測量図

地番	(イ) 757-19、-26
土地の所在	川口市大字安行意林字上村中

座標一覧表

測点名	X	Y	座標
D12	527.181	351.025	
L-15	508.968	349.783	
M58	513.197	346.548	
M64	525.637	343.780	
M68	513.646	348.597	
M138	508.990	349.673	
P31	513.999	350.126	

三斜求積表

地番 (イ) 757-19	NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	14.653	6.453	94.555809		
2	14.653	3.080	45.131240		
		倍面積	139.687049		
		倍面積	69.843524		
		面積	69.84	m ²	

地番 (ロ) 757-26	NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	5.039	1.491	7.513149		
2	5.043	0.111	0.559773		
		倍面積	8.072922		
		面積	4.036461		
		面積	4.03	m ²	

座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標	備考
S2	530.523		350.505		川口市コンクリート
S3	535.107		371.562		川口市コンクリート
T30	524.993		328.078		金属板
T31	534.935		383.224		金属板

測地系 任意座標

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	刻印
①	石	杭	③	金属板	
②	コンクリート杭		④	金属杭	
⑤	プラスチック杭		⑥	金属プレート	

作成者 土地家屋調査士

(平成21年1月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺

1/250

拡大図 1:10

(1) (0) (n)
758-3, -5, -6

土地の所在

点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
Z30		530.523		350.505	川口市エンタリート駅
Z40		520.030		301.219	川口市エンタリート駅
T.12		530.351		353.373	金沢駅
FT9		522.624		320.041	金沢駅

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
L-16		508.968		349.783
		509.602		331.055
M137		504.894		350.615
M138		508.980		349.673
M139		510.818		335.029
M140		510.968		330.740
P6		509.810		328.638
P20		502.361		349.946
P24		495.488		320.053
R-18		508.653		351.607
S1		511.222		328.321
S4		508.611		323.311

地盤	(1758-3)	坪	畝	方	延	面	積
NO.	1	17.715	3.955				
1	2	17.911	2.035				66.107855
2	3	2.456	1.334				36.448606
3	4	2.432	1.571				3.256264
4	5	21.262	2.171				5.554272
5	6	31.983	9.968				45.954672
6	7	31.983	2.923				318.806544
7	8	16.570	3.524				71.084209
8	9						58.192680
9	10						401.619371
10	11						301.756466
11	12						203.751141

底番	(9)758-6	高	さ	倍	面	積
NO.		辺		1.325		5.719038
イ			4.313	倍	面	積
						5.719038
						2.859519
						2.85
						㎡

[illegible]

找 計 308.42 ㎡

凡例	工号	境界線の傾別	記号	境界線の傾別	記号	境界線の傾別	境界線の傾別
	⑤	石杭	⑤	金屈張	⑤	境界線の傾別	境界線の傾別
	⑥	コンクリート杭	⑥	金屈	⑥	境界線の傾別	境界線の傾別
	⑦	コンクリート杭	⑦	金屈	⑦	境界線の傾別	境界線の傾別

土地家屋調査士

平成 30 年 7 月 18 日作成)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 $1/500$

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8年6月26日 さいたま地方法務局川口出張所

さいたま地方方法務局川口出張所

(10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8年6月26日
 さいたま市方法務局川口出張所

(1枚目)

登記官

地積測量図

(イ) (ロ) (ハ)
761-1, -6, -7

地番

土地の所在
川口市大字安行慈林字上村中

座標一覧表

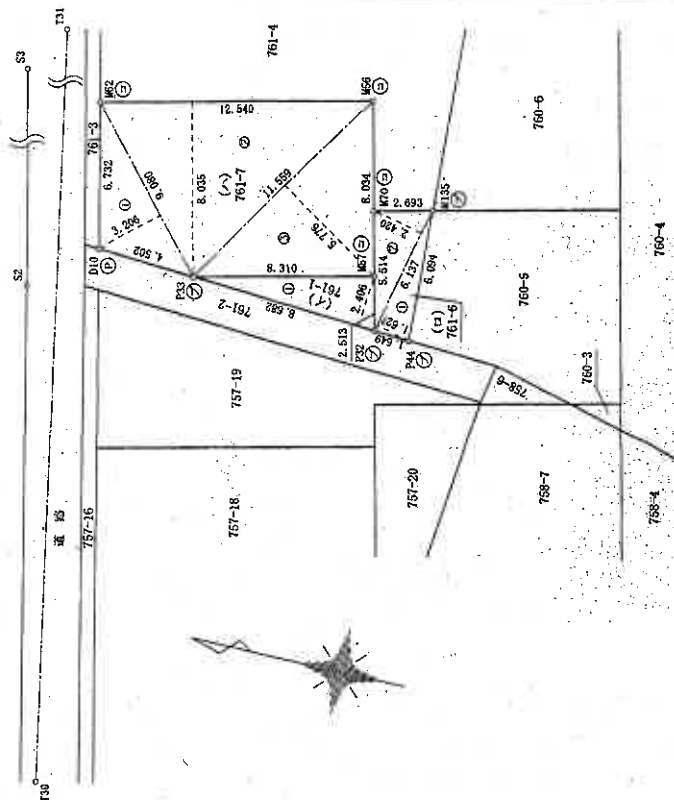
測点名	X	座標	Y	座標
D10	527.584		362.879	
M56	516.799		362.273	
M57	514.994		354.444	
M62	529.018		359.456	
M70	515.668		357.968	
M135	513.044		357.973	
P32	514.430		351.995	
P33	523.092		352.577	
P44	512.785		351.885	

三斜求積表

地番 (イ) 761-1			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	8.682	2.406	20.88892
		倍面積	20.88892
		地積	10.44446

地番 (ロ) 761-6			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	6.137	1.627	9.984899
2	6.137	2.420	14.851540
		倍面積	24.836439
		地積	12.418219

地番 (ハ) 761-7			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	9.080	3.206	29.110480
2	12.540	8.035	100.758900
3	11.559	5.776	66.764784
		倍面積	196.634164
		地積	98.317082



座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標	備考
S2	530.523		350.505		川口市コンクリート橋
S3	535.107		371.582		川口市コンクリート橋
T30	524.993		328.078		金属板
T31	534.935		383.224		金属板

測地系 任意座標

作成者

土地家屋調査士

平成21年 1 月 22 日作成

(埼玉土地家屋調査士会川口)

申請人

[Redacted Name]

縮尺

1 / 250

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8年6月26日
さいたま地方方法務局川口出張所

(2枚目)

登記官

地積測量図

(イ) (ロ) (ハ)
761-2, -13, -14

地番

土地の所在
川口市大字安行藝林字上村中

求積表

地番	(イ) 761-2	(ロ) 761-13	(ハ) 761-14	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K5	-17537.658	-17537.658	-17537.658	-7726.256	-13.263	102473.320065
K11	-17550.868	-17550.868	-17550.868	-7726.061	-12.626	97549.246186
K10	-17550.284	-17550.284	-17550.284	-7724.234	9.263	-71549.579542
K9	-17541.605	-17541.605	-17541.605	-7724.370	12.799	-98864.211630
K8	-17537.485	-17537.485	-17537.485	-7725.686	4.000	-30902.744000
K6	-17537.605	-17537.605	-17537.605	-7726.079	-0.173	1336.611667
						42.642746
合計面積						21.321373
合計地積						21.32

地番	(イ) 761-13	(ロ) 761-14	(ハ) 761-15	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K8	-17537.485	-17537.485	-17537.485	-7725.686	-4.502	34781.038372
K9	-17541.605	-17541.605	-17541.605	-7724.370	0.382	-2950.709340
K7	-17537.103	-17537.103	-17537.103	-7724.441	4.120	-31824.686920
合計面積						5.632112
合計地積						2.816056
						2.81

地番	(イ) 761-14	(ロ) 761-15	(ハ) 761-16	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K11	-17550.868	-17550.868	-17550.868	-7726.061	-5.626	43466.919186
K2	-17555.910	-17555.910	-17555.910	-7725.987	-5.206	40213.762335
K3	-17556.073	-17556.073	-17556.073	-7724.143	5.626	-43456.029518
K10	-17550.284	-17550.284	-17550.284	-7724.234	5.205	-40204.637970
合計面積						19.915033
合計地積						9.957516
						9.95
総計						34.09
						m ²

使用した測地・座標系	世界測地系・JIS
縮尺係数	0.999901
測量年月日	平成21年11月9日

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	境界線	④	刻印
②	コンクリート杭	境界線	⑤	金網杭
③	金網杭	境界線	⑥	金網杭
⑦	プラスチック杭	境界線	⑧	金網杭

作成者
土地家産調査士
(平成21年11月9日作成)

土地家産調査士
(埼玉土地家産調査士会印紙)

点名	X	座標	Y	座標	備考
S1	-17528.061	-17528.061	-7706.445	-7706.445	川口市コンクリート杭
S2	-17534.371	-17534.371	-7727.050	-7727.050	川口市コンクリート杭
1029A	-17531.063	-17531.063	-7860.924	-7860.924	新設三角点
1A504	-17561.784	-17561.784	-7786.376	-7786.376	新設点
T1	-17565.655	-17565.655	-7720.781	-7720.781	トラバース点

座標一覧表

縮尺
1/250

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8年6月26日
 さいたま地方方法務局川口出張所

(13枚目)

登記官

地積測量図

(イ) (ロ) (ハ) (ニ)
 760-3, -5, -6, -7

川口市大字安行慈林字上村中

土地の所在

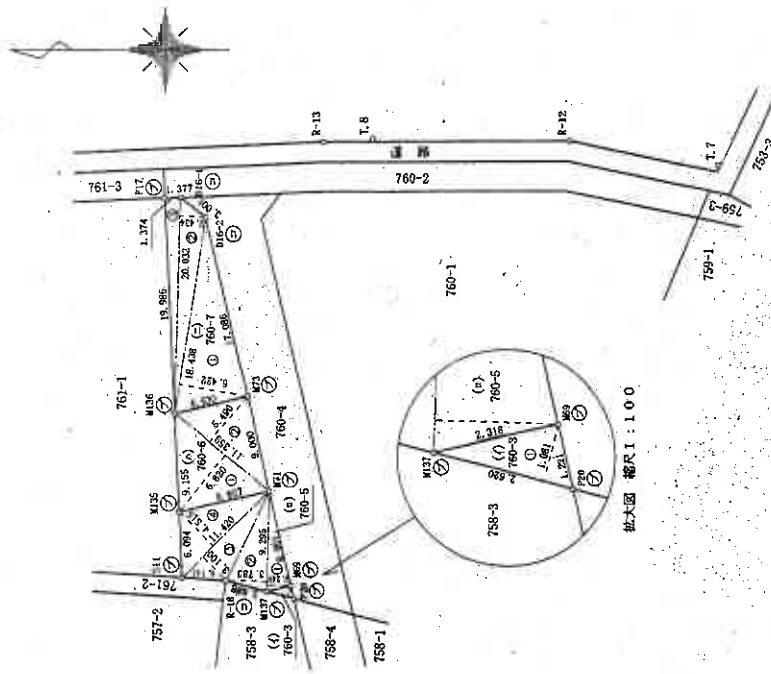
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
D16-1	512.905		387.145	
D16-2	510.618		385.326	
M69	502.635		351.136	
M71	504.657		359.907	
M73	506.679		368.677	
M135	513.044		357.973	
M136	513.432		367.120	
M137	504.894		350.618	
P17	514.281		387.088	
P20	502.361		349.946	
R-18	508.653		351.607	
S11	512.785		351.885	

三斜求積表

座標	(イ)760-3	座標	(ロ)760-5	座標	(ハ)760-6	座標	(ニ)760-7
NO.	座	辺	高	さ	倍	面	積
1	2.620	1.081	2.83220	6.920	77.48330		
2			2.83220	5.400	62.30010		
3			1.41610		69.9145		
4			1.41		69.91		
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
73							
74							
75							
76							
77							
78							
79							
80							
81							
82							
83							
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							
91							
92							
93							
94							
95							
96							
97							
98							
99							
100							

総計 240.17 m²



座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標	備考
R-12	477.291		392.285		川口市コンクリート板
R-13	499.591		392.204		川口市コンクリート板
T.7	463.692		390.137		木杭
T.8	495.146		392.461		木杭

測地系 任意座標

申請人

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士

(平成20年 7月 18日作成)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成22年7月9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8年6月26日 さいたま地方支務局川口出張所

(4枚目)

登記証

請求番号：4-3

各階平面図

物図階平面図

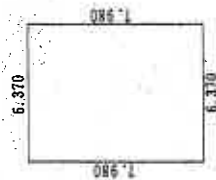
760番5

家屋番号

川口市大字安行慈林寺上村中760番地5、761番地14、761番地6
758番地6、757番地26

建物の所在

1階



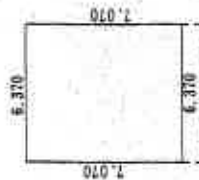
求積表

$$6.370 \times 7.980 = 50.832600$$

合計 50.832600

床面積 50.83 m²

2階



求積表

$$6.370 \times 7.070 = 45.035900$$

合計 45.035900

床面積 45.03 m²



作成者

土地調査士
家屋

平成22年11月、日作成

縮尺

1/250

申請人

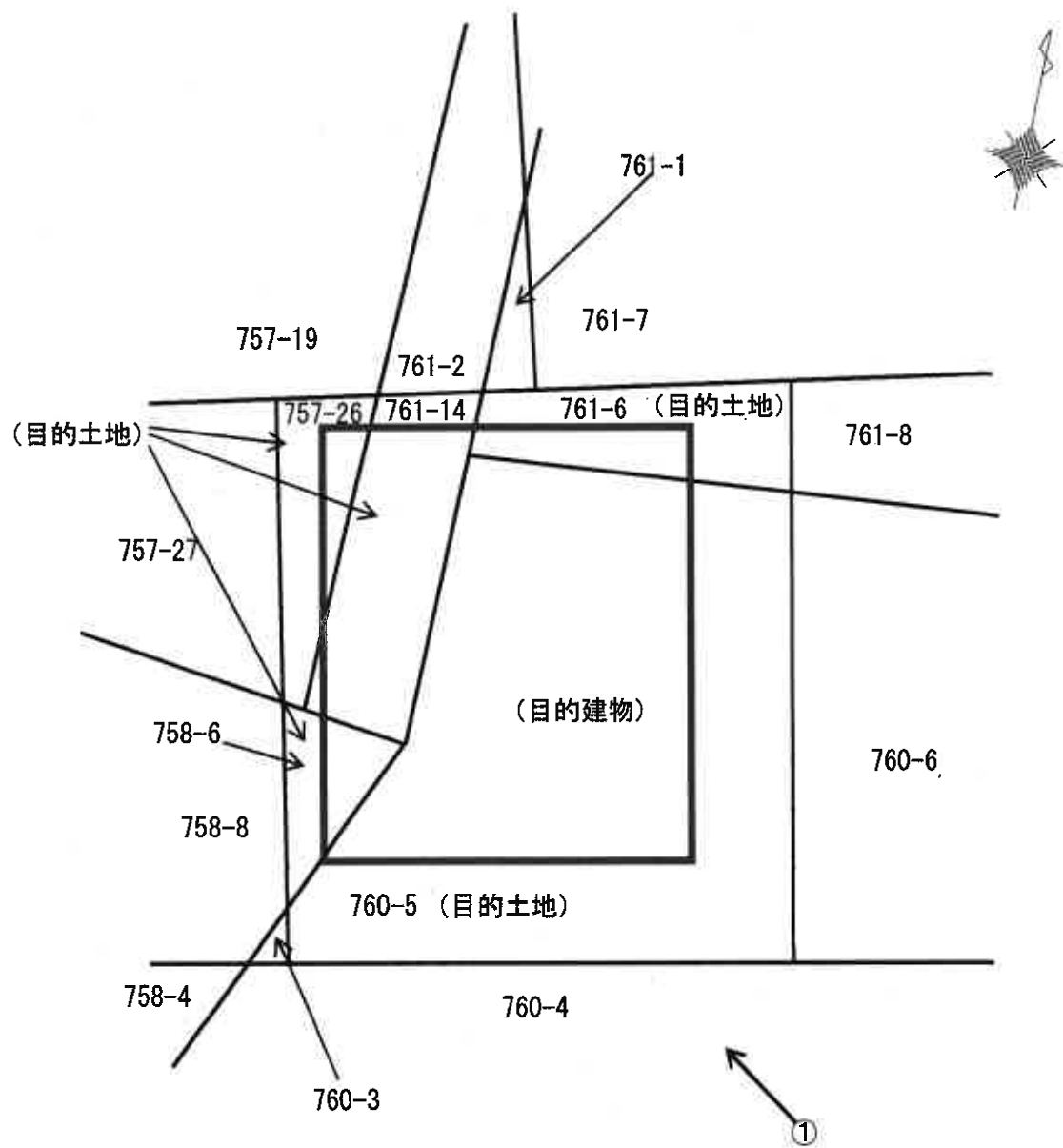
縮尺

1/500

(埼玉県家屋調査士会用紙)

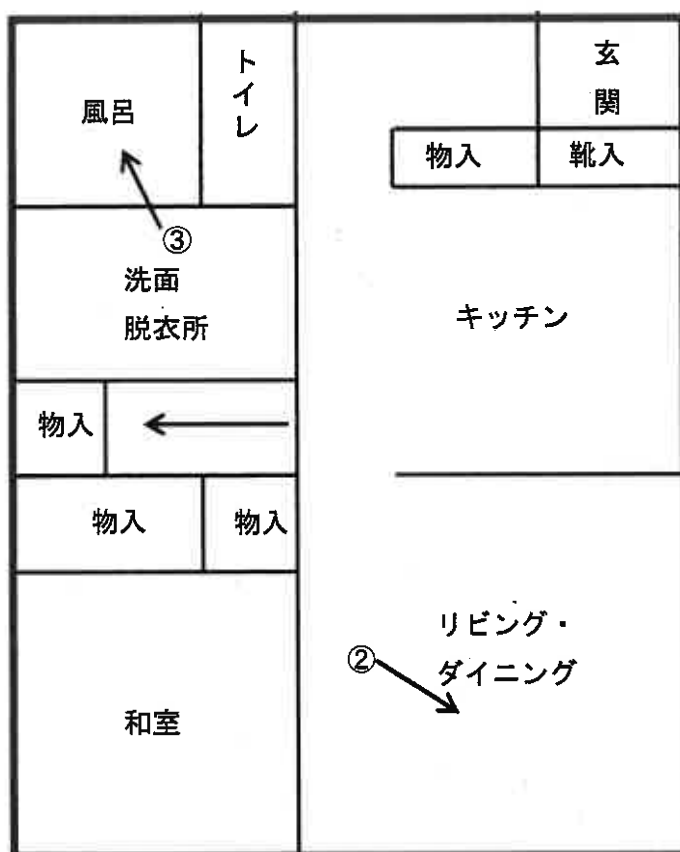
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

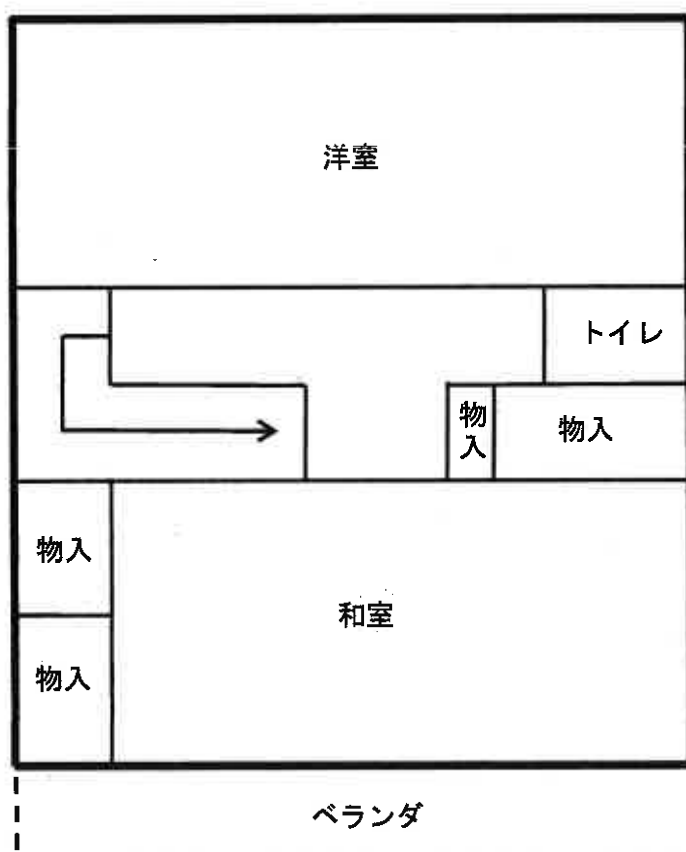


建 物 見 取 図 （写真撮影位置 ○→）

1 階



2 階



①



②



③



令和8年（ケ）第170号
令和8年9月4日 現地調査
令和8年9月7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 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 757番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 758番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 760番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 761番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.41平方メートル |
| 5 | 所 在 | 川口市大字安行慈林字上村中 |
| | 地 番 | 761番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.95平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 川口市大字安行慈林字上村中 760番地5、761番地14、761番地6、758番地6、757番地26

家屋 番号 760番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.83平方メートル
2階 45.03平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 160,000 円
物件2 (土地)	金 150,000 円
物件3 (土地)	金 2,830,000 円
物件4 (土地)	金 490,000 円
物件5 (土地)	金 390,000 円
物件6 (建物)	金 9,150,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	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		
	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1～5）

位 置 ・ 交 通	埼玉高速鉄道線「新井宿」駅の東方約800m(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種低層住居専用地域 50% 100% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	101.68㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約5m舗装市道（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6)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本件敷地は、隣接地（地番761-7、761-1、761-2、757-19）との境界線において、隣接地地盤面に対して、約1mの高低差（本件敷地が低い）が存在し、コンクリート製の擁壁に覆われている。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。	

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 等	建築年月日（登記記載）：平成22年6月24日新築 経 過 年 数：約16年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約9年
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、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、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：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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	151,000	1.04	4.03	0.90	570,000
2	151,000	1.04	3.80	0.90	540,000
3	151,000	1.04	71.49	0.90	10,100,000
4	151,000	1.04	12.41	0.90	1,750,000
5	151,000	1.04	9.95	0.90	1,410,000

※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）

基準地 川口-23

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
 $175,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/111 \approx 151,000\text{円/㎡}$

◇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・環境条件等が優る。

イ 個別格差：方位等を考慮した。

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	95.86	0.29	4,450,000

ウ 現価率：

経過年数約16年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $9 / (16 + 9) \times (1 - 0.2)$

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	570,000	0.60	法定地上権	340,000
2	540,000	0.60	法定地上権	320,000
3	10,100,000	0.60	法定地上権	6,060,000
4	1,750,000	0.60	法定地上権	1,050,000
5	1,410,000	0.60	法定地上権	850,000

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	570,000	-340,000		1.0	0.7	160,000
2	540,000	-320,000		1.0	0.7	150,000
3	10,100,000	-6,060,000		1.0	0.7	2,830,000
4	1,750,000	-1,050,000		1.0	0.7	490,000
5	1,410,000	-850,000		1.0	0.7	390,000
6	4,450,000	+8,620,000	1.0	1.0	0.7	9,150,000
一括価格 (合計)						13,170,000

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（川口-23）

所在：川口市大字安行慈林字上村中788番33

価格：175,000円/㎡

位置：埼玉高速鉄道線「新井宿」駅約870m（道路距離）

価格時点：令和7年7月1日

地積：124㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面道路：南東5.0m市区町村道

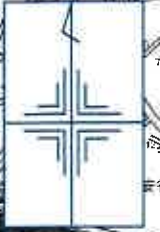
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の新興住宅地域

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

位置図
1 : 10,000



基準地

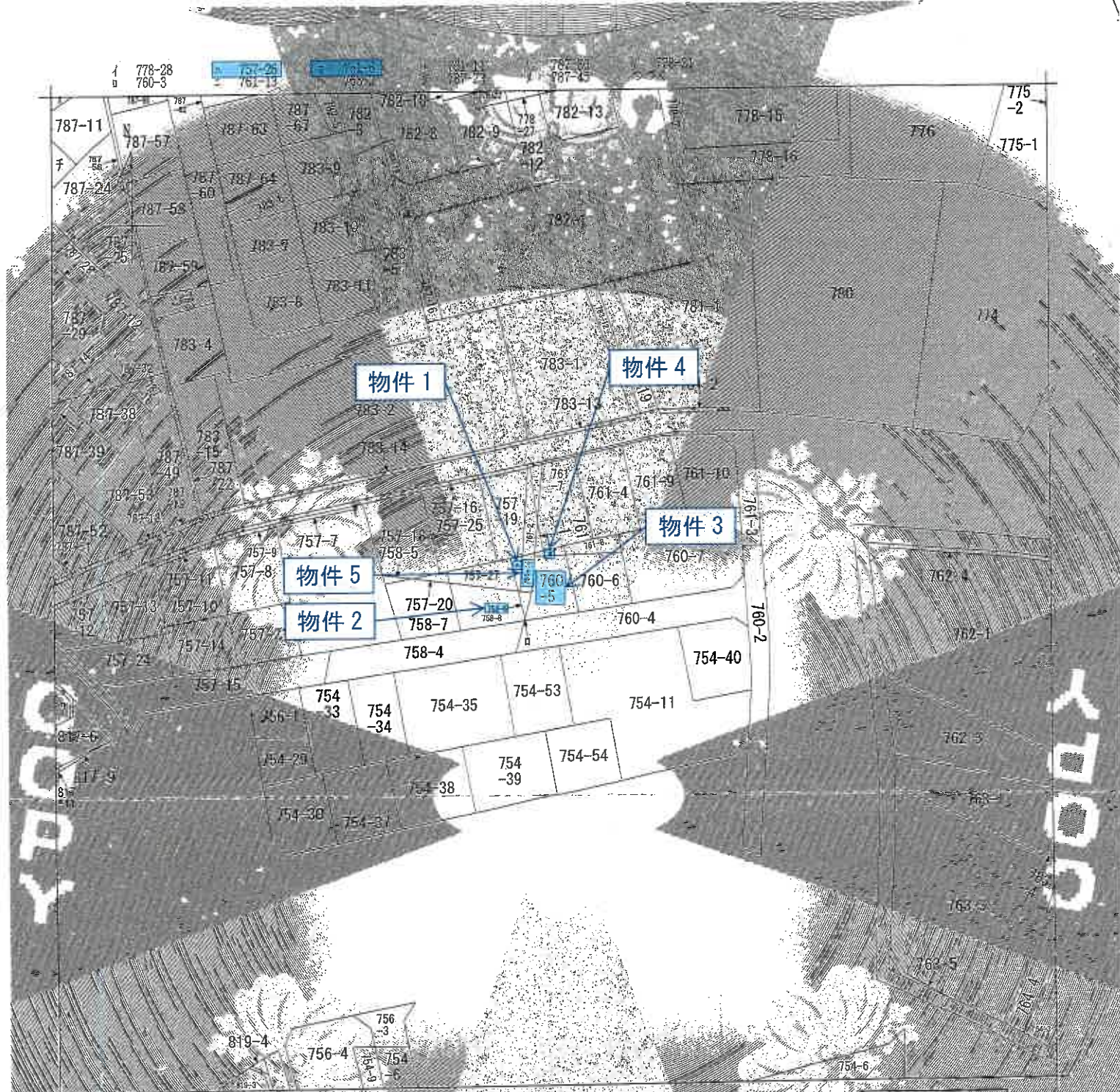
物件所在地

Super Mapple Digital Ver.23

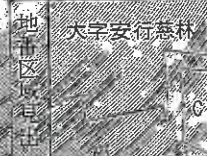
株式会社 昭文社

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 139度44分38秒 北緯 35度50分32秒



本図に準ずる図面は、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、これに準ずるものとして備え付けられており、図面で土地の位置及び形状の概略を示したものである。



A 大字安行慈林
B 大字安行慈林
C 大字安行慈林

請求番号	所在地 町田市大字安行慈林字上村中					地番	760番5		
出縮	1/600	精度	図面番号	1600	地番	760番5	地番	760番5	
作成年月日						縮尺	1/600	縮尺	1/600

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を示す図面である。

令和8年6月26日
さいたま地方裁判所出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成21年09月08日

これは図面に記載されている土地の面積を算出したもので、登記簿上の面積とは異なる場合があります。
令和8年6月26日

地 積 測 量 図

267.59.16

川口市土木設計事務所

北の所在

区画番号	X	Y	面積	延床面積
0104	527.181	351.022	348.78	348.78
0105	509.966	348.64	348.64	348.64
0106	525.197	343.782	348.64	348.64
0107	525.197	343.782	348.64	348.64
0108	525.197	343.782	348.64	348.64
0109	525.197	343.782	348.64	348.64
0110	525.197	343.782	348.64	348.64

計 求 積 表

区画番号	X	Y	面積	延床面積
0111	527.181	351.022	348.78	348.78
0112	509.966	348.64	348.64	348.64
0113	525.197	343.782	348.64	348.64
0114	525.197	343.782	348.64	348.64
0115	525.197	343.782	348.64	348.64
0116	525.197	343.782	348.64	348.64
0117	525.197	343.782	348.64	348.64
0118	525.197	343.782	348.64	348.64
0119	525.197	343.782	348.64	348.64
0120	525.197	343.782	348.64	348.64

区画番号	X	Y	面積	延床面積
0121	527.181	351.022	348.78	348.78
0122	509.966	348.64	348.64	348.64
0123	525.197	343.782	348.64	348.64
0124	525.197	343.782	348.64	348.64
0125	525.197	343.782	348.64	348.64
0126	525.197	343.782	348.64	348.64
0127	525.197	343.782	348.64	348.64
0128	525.197	343.782	348.64	348.64
0129	525.197	343.782	348.64	348.64
0130	525.197	343.782	348.64	348.64

拡大図 1:10

区画番号	X	Y	面積	延床面積
0131	527.181	351.022	348.78	348.78
0132	509.966	348.64	348.64	348.64
0133	525.197	343.782	348.64	348.64
0134	525.197	343.782	348.64	348.64
0135	525.197	343.782	348.64	348.64
0136	525.197	343.782	348.64	348.64
0137	525.197	343.782	348.64	348.64
0138	525.197	343.782	348.64	348.64
0139	525.197	343.782	348.64	348.64
0140	525.197	343.782	348.64	348.64

測量士 測量士補

250

作成者

地 積 測 量 図

地 番 75-1-34
川内市大字安井中戸五丁一丁中
土地の所在



計 画 書 土 地 測 量 法

500

座 標 変 換 表

点 号	旧 座 標	Y 座 標	旧 座 標
210	530.529	350.505	列
240	520.030	307.439	非 田 区
115	530.351	353.313	金 庫 庫
116	522.624	320.041	金 庫 庫

座 標 一 覧 表

点 号	座 標	Y 座 標
M1	508.988	349.783
M2	509.802	331.055
M13	504.894	350.616
M13B	508.980	349.873
M13P	510.618	335.029
M140	510.968	330.740
F6	509.900	325.838
F20	502.951	349.948
F24	495.488	320.053
R-1P	509.853	351.807
S1	514.222	328.321
S2	508.615	323.311

計 算 書

地 番 0720-3			
NO.	座 標	面 積	備 考
1	514.222	1.326	5.71.36
2	510.618	1.326	5.71.36
3	509.853	1.326	5.71.36
4	508.980	1.326	5.71.36
5	507.439	1.326	5.71.36
6	506.615	1.326	5.71.36
7	505.791	1.326	5.71.36
8	504.894	1.326	5.71.36
9	503.997	1.326	5.71.36
10	503.100	1.326	5.71.36
11	502.203	1.326	5.71.36
12	501.306	1.326	5.71.36
13	500.409	1.326	5.71.36
14	499.512	1.326	5.71.36
15	498.615	1.326	5.71.36
16	497.718	1.326	5.71.36
17	496.821	1.326	5.71.36
18	495.924	1.326	5.71.36
19	495.027	1.326	5.71.36
20	494.130	1.326	5.71.36
21	493.233	1.326	5.71.36
22	492.336	1.326	5.71.36
23	491.439	1.326	5.71.36
24	490.542	1.326	5.71.36
25	489.645	1.326	5.71.36
26	488.748	1.326	5.71.36
27	487.851	1.326	5.71.36
28	486.954	1.326	5.71.36
29	486.057	1.326	5.71.36
30	485.160	1.326	5.71.36
31	484.263	1.326	5.71.36
32	483.366	1.326	5.71.36
33	482.469	1.326	5.71.36
34	481.572	1.326	5.71.36
35	480.675	1.326	5.71.36
36	479.778	1.326	5.71.36
37	478.881	1.326	5.71.36
38	477.984	1.326	5.71.36
39	477.087	1.326	5.71.36
40	476.190	1.326	5.71.36
41	475.293	1.326	5.71.36
42	474.396	1.326	5.71.36
43	473.499	1.326	5.71.36
44	472.602	1.326	5.71.36
45	471.705	1.326	5.71.36
46	470.808	1.326	5.71.36
47	469.911	1.326	5.71.36
48	469.014	1.326	5.71.36
49	468.117	1.326	5.71.36
50	467.220	1.326	5.71.36
51	466.323	1.326	5.71.36
52	465.426	1.326	5.71.36
53	464.529	1.326	5.71.36
54	463.632	1.326	5.71.36
55	462.735	1.326	5.71.36
56	461.838	1.326	5.71.36
57	460.941	1.326	5.71.36
58	460.044	1.326	5.71.36
59	459.147	1.326	5.71.36
60	458.250	1.326	5.71.36
61	457.353	1.326	5.71.36
62	456.456	1.326	5.71.36
63	455.559	1.326	5.71.36
64	454.662	1.326	5.71.36
65	453.765	1.326	5.71.36
66	452.868	1.326	5.71.36
67	451.971	1.326	5.71.36
68	451.074	1.326	5.71.36
69	450.177	1.326	5.71.36
70	449.280	1.326	5.71.36
71	448.383	1.326	5.71.36
72	447.486	1.326	5.71.36
73	446.589	1.326	5.71.36
74	445.692	1.326	5.71.36
75	444.795	1.326	5.71.36
76	443.898	1.326	5.71.36
77	443.001	1.326	5.71.36
78	442.104	1.326	5.71.36
79	441.207	1.326	5.71.36
80	440.310	1.326	5.71.36
81	439.413	1.326	5.71.36
82	438.516	1.326	5.71.36
83	437.619	1.326	5.71.36
84	436.722	1.326	5.71.36
85	435.825	1.326	5.71.36
86	434.928	1.326	5.71.36
87	434.031	1.326	5.71.36
88	433.134	1.326	5.71.36
89	432.237	1.326	5.71.36
90	431.340	1.326	5.71.36
91	430.443	1.326	5.71.36
92	429.546	1.326	5.71.36
93	428.649	1.326	5.71.36
94	427.752	1.326	5.71.36
95	426.855	1.326	5.71.36
96	425.958	1.326	5.71.36
97	425.061	1.326	5.71.36
98	424.164	1.326	5.71.36
99	423.267	1.326	5.71.36
100	422.370	1.326	5.71.36
101	421.473	1.326	5.71.36
102	420.576	1.326	5.71.36
103	419.679	1.326	5.71.36
104	418.782	1.326	5.71.36
105	417.885	1.326	5.71.36
106	416.988	1.326	5.71.36
107	416.091	1.326	5.71.36
108	415.194	1.326	5.71.36
109	414.297	1.326	5.71.36
110	413.400	1.326	5.71.36
111	412.503	1.326	5.71.36
112	411.606	1.326	5.71.36
113	410.709	1.326	5.71.36
114	409.812	1.326	5.71.36
115	408.915	1.326	5.71.36
116	408.018	1.326	5.71.36
117	407.121	1.326	5.71.36
118	406.224	1.326	5.71.36
119	405.327	1.326	5.71.36
120	404.430	1.326	5.71.36
121	403.533	1.326	5.71.36
122	402.636	1.326	5.71.36
123	401.739	1.326	5.71.36
124	400.842	1.326	5.71.36
125	400.000	1.326	5.71.36

計 算 書

川内市土地測量調査委員会

登記年月日：平成20年7月23日

これは図面に記載された土地の測量結果を示すものである。
令和8年6月26日
川内市土地測量調査委員会

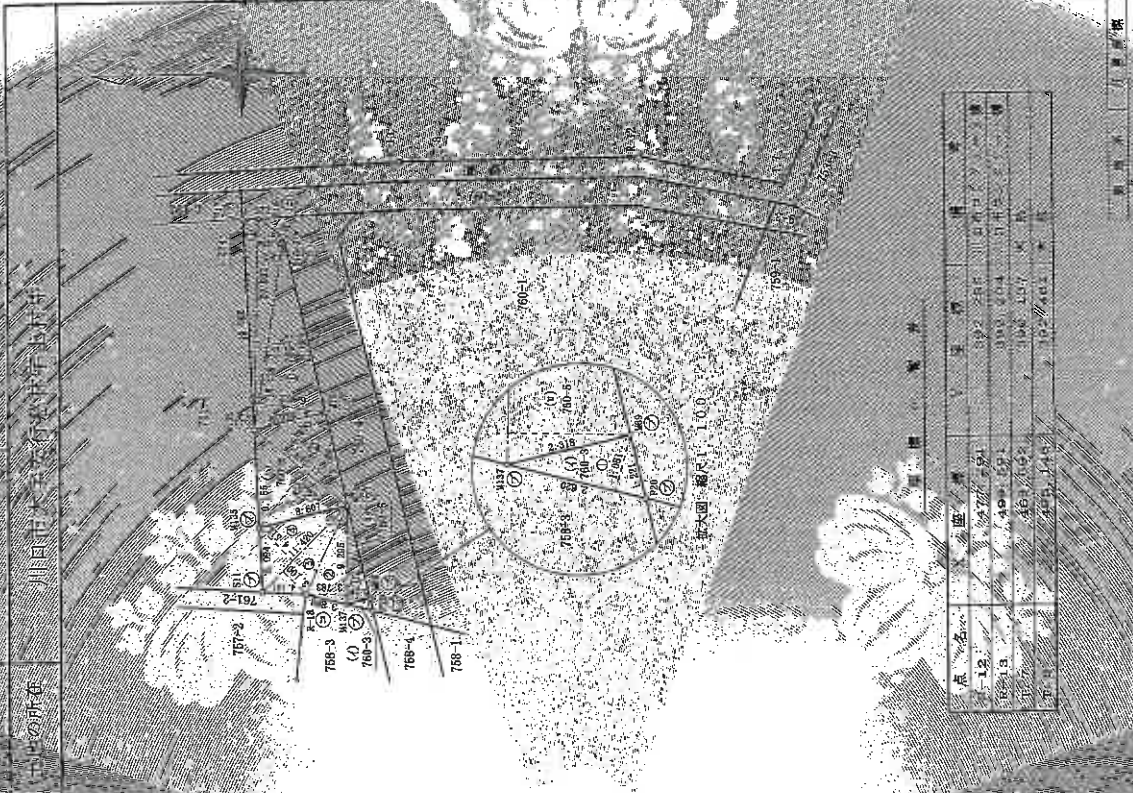
地債規則

番

760-3, 5, 6

「+」の所在

四川美术学院图书馆



者成作

中、西人

500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：4-2

登記年月日：平成21年1月26日

これは図面に記載されている内容と一致した書面である。
令和8年6月26日 さいたま市土木務局河川出張所

期	日	区	番	Y	中	回
1-10			527,584			
11-19			516,799			
20-29			514,994			
30-39			529,015		350	15
40-49			515,669		355	11
50-59			513,044		357	11
60-69			514,430		351,016	
70-79			523,092		352,67	
80-89			512,796		351,81	

聚類分析

地盤 (d) zel-1					
No.	底	辺	高	積	積
1		8.562	2.409	面	20.88892
			積	面	20.88892
			積	面	10.44446
			地積	面	10.44

地盤 (d) zel-5					
No.	底	辺	高	積	積
1		6.137	1.627	面	9.984899
			積	面	14.851640
2		6.137	2.420	面	24.896439
			積	面	12.418219
			佛	佛	12.41

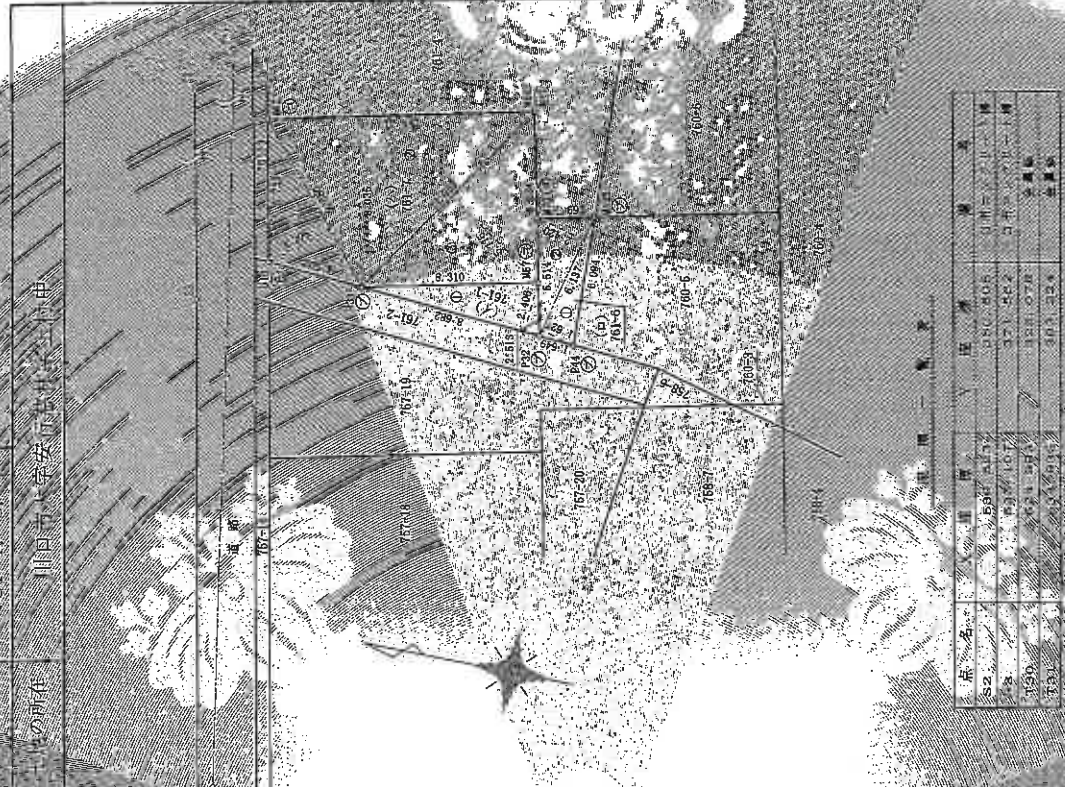
所	と	倍	面	積
9.46	3.208		29.1104	
12.540	8.035		100.7589	
11.568	5.776		66.784	
	面	積	186.6314	
	面	積	98.3	
	面	積	98.2	

地 理 知 識

田子安字子安

海

土地の所在



項目	単位	数量	備考
1. 材料費	円	100.00	
2. 労務費	円	50.00	
3. 経費	円	10.00	
4. 利益	円	40.00	
5. 合計	円	200.00	

國家會計師公會

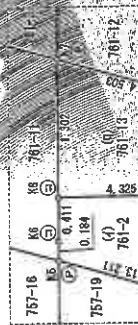
250

· 作成者

☒ 已

(1) (P) (W)
761-2, -13, -14

川口市大字安行路環字上ノ中



拡大図 1:50



卷二

DE

(荷)土地家屋調査士会

年成者

請求番号: 4-4

登記年月日 平成21年11月10日

これは図面に記載する。 令和8年6月26日

敬啟者

使用した測地・座標系	世界坐标系、WGS84
縮尺係数	0.999071
測量年度	平成11年
測量日	

[illegible]

地 番	(9) (10) (11)	X-n	Xn+1-Xn-1	Yn (Xn+1-Xn-1)
N.O.				34761.038372
18		-17537.485	-4.502	
19		-17541.505	0.382	-2980.709340
27		-17537.103	4.120	-31824.696920
			合計	5.632112
			合計面積	2.816056
				2.81

標 準	N ₀	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ·(X _{n+1} -X _{n-1})
K1		-17550 868	-7726 061	-5 626	43466 819106
K2		-17595 910	-7725 987	-5 205	40213 762335
K3		-17556 073	-7724 143	5 626	-43456 028518
K10		-17550 284	-7724 234	5 205	-40204 637970
				合 計	19 915033
				合 計	9 967518

計總

登記年月日：平成22年7月9日

これは図面に記載された主要な空間、2面である
令和8年6月26日 さいご生保九代 鶴岡国忠張所

CCBY

登

王垓土垠家園調查記

中華民國二十一年九月

著者 成俔

100

—

005

支店番号	領番	物字面区
出資の所在	川口市文芸弘行慈光寺上村社町1番地、761番地B 188番地C、190番地D	

面
面
平

平面圖

求積表

$$370 \times 7.980 = 50.832600$$

合計 50.832600

床面積 50.83 m²

求 積 表

$$6.370 \times 7.070 = 45.035900$$

합	45.035900
---	-----------

床面積	45.03
-----	-------

請求番号: 4-3