

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 7月29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 7年 8月20日から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 7年 9月17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 7年 9月 8日 午前 9時10分から 令和 7年 9月12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 7月29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 所 在 川口市南鳩ヶ谷六丁目
地 番 1番24
地 目 宅地
地 積 65.48平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 川口市南鳩ヶ谷六丁目 1番地24

家屋 番号 1番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 32.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 32.29平方メートル
3階 約8.99平方メートル

共有者 A 持分4分の1



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 川口市南鳩ヶ谷六丁目
地 番 1番24
地 目 宅地
地 積 65.48平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 川口市南鳩ヶ谷六丁目 1番地24

家屋 番号 1番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 32.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 32.29平方メートル
3階 約8.99平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和6年(ヌ)第138号

令和7年1月23日受理

令和7年3月5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 川口市南鳩ヶ谷六丁目
地 番 1番24
地 目 宅地
地 積 65.48平方メートル
共有者 **A** 持分4分の1
- 2 所 在 川口市南鳩ヶ谷六丁目 1番地24
家屋番号 1番24
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 34.78平方メートル
2階 32.29平方メートル
共有者 **A** 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市南鳩ヶ谷6丁目1番24号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ABC <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	目的土地のうち地番1-28土地に接する箇所(幅約1メートル、約6.6平方メートル)は、地番1-28土地と一体として公衆用道路となっている。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 34.78平方メートル 2階 32.29平方メートル 3階 約 8.99平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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ABC <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
上記以外の敷地(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)
その他の事項	3階の屋根裏収納庫には、洋室イから梯子により昇る構造になっている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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A	<p>1 目的物件は、私が居宅として使用しています。目的物件は元々は私の父が購入したもので、父が亡くなって母B（持分1/2）と私（持分1/4）と私の姉妹C（持分1/4）の3人で相続したものです。私一人で居住するにあたってBCに金銭の支払い等をするとの約束はなく支払いはしていません。</p> <p>2 インターホンが故障している以外に故障や破損はないと思います。</p> <p>3 前面道路（地番1-28）が協定道路になっていることは認識していますが、どのような経緯でそうなったのかは知りません。</p>
■D (地番1-27所有者)	<p>1 地番1-28土地（以下、「協定道路」という。）についてお話しします。私は地番1-27土地の所有者ですが、協定道路には水道管が通っていて私の土地と目的土地とに通じています。協定道路となった経緯は私が所有権取得する前の話なので知りません。協定道路は、私、目的土地共有者のうちB、地番1-25土地所有者とで持分1/3ずつで共有していましたが、水道管の径が小さく老朽化してきたのでこれを交換するための工事を進めるべく準備をしていたところ、地番1-62、1-36及び1-29、1-32の各土地所有者から持分を譲って欲しいという話があり3名が各1/6ずつ譲渡し6名で持分1/6で共有するに至っています。</p>
■本件評価人	<p>1 当職が川口市役所から公開を受けた協定書写しよると、地番1-28土地及び目的土地は協定道路となっており、目的土地のうち協定道路となっているのは、地番1-28の中央部分から2メートルの範囲となっている。執行官と共同調査した際に地番1-28土地の境界を一義的に確認できなかつたが、協定書写しの記載と現地の状況とを併せ考慮すると、目的土地のうちで道路となっているのは地番1-28土地と接する箇所から1メートルの範囲と思われる。</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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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。

目的土地については、隣地との間の境界杭等を確認することができなかったことから正確な境界を確認することはできなかったが、目的建物と隣家との位置関係等から概ね公簿どおりと認めた。目的土地に接する地番1-28土地及び道路周辺の各土地は、公衆用道路（協定道路）となっており、本件評価人が取得した協定書写しによると道路の中心線から各2メートルの部分が協定道路とされているが、中心線自体を正確に特定することができなかったことから、目的土地のうち協定道路とされている範囲についても正確に確認することはできなかった。なお地番1-28土地の登記情報を確認したところ、所有関係は調査時に偶然出会ったDの陳述のとおりであった。

また目的建物は、屋根裏収納庫の天井高が約1.55メートルあったことから三階建てとして報告するが、増築等したようには見られなかった。

- 2 債務者によると、目的建物は親族と共有しつつも自身一人で居宅として使用しているとのことであったが、居宅内の荷物の状況から債務者以外の共有者の占有も残っているものと思われた。以上の状況から目的物件の占有については、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

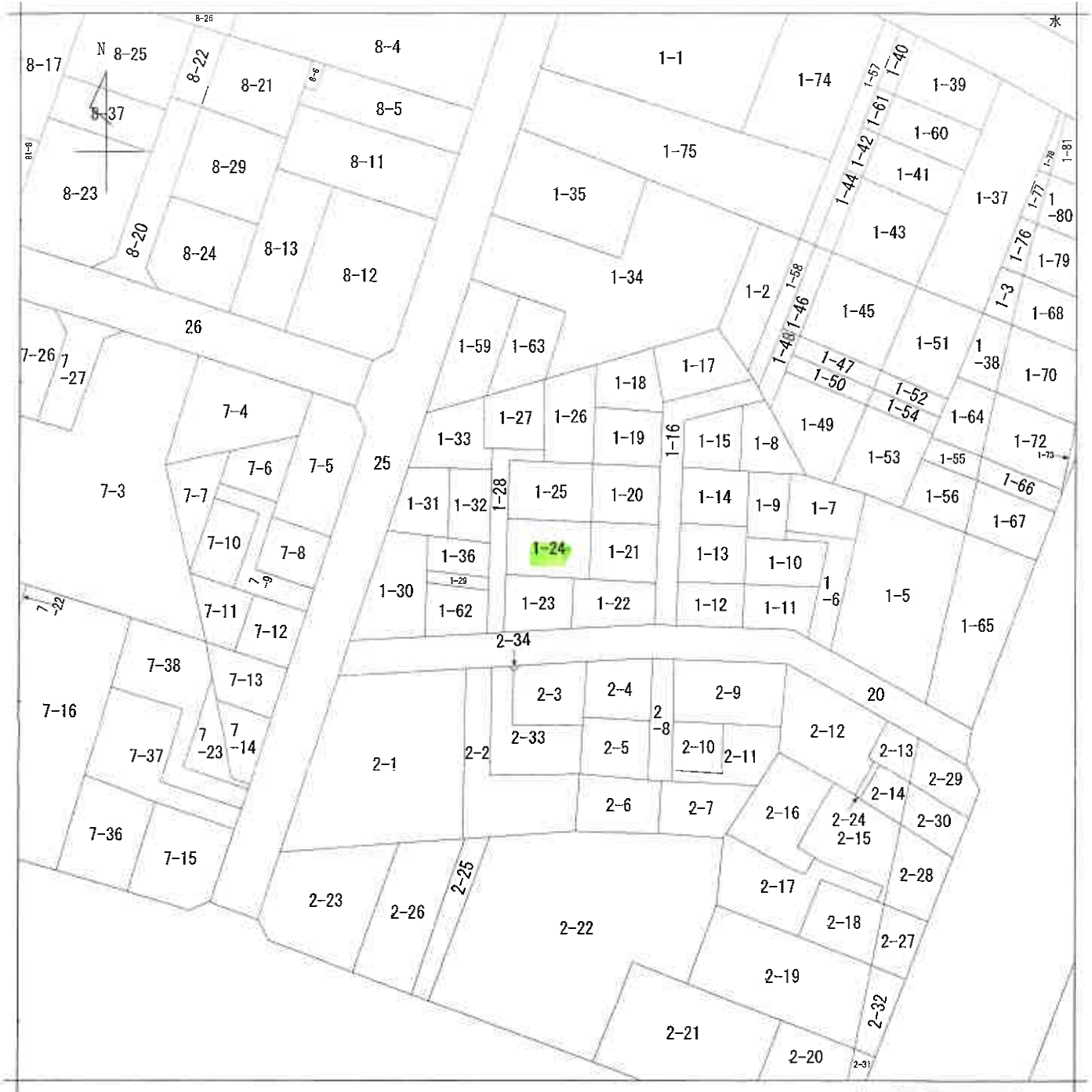
(4枚目)

(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1月24日(金) 15:30-15:35	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1月29日(水) 11:15-11:20	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年2月3日(月) 16:20-17:15	物件所在地	債務者立ち会いのもと物件調査、写真撮影、協定道路共有者聴取(評価人同行)
令和7年2月4日(火) 10:25-10:30	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項全部証明書等取得
令和7年2月27日(木) 15:10-15:15	執務室	評価人から協定書写し受領、聴取
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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

(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。

地番区域見出し
南鳩ヶ谷6丁目

請求部	所在	川口市南鳩ヶ谷6丁目			地番	1番24		
出縮力尺	1/500	精度区分	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6年12月6日
さいたま地方務局川口出張所
登記官

地図整理番号：M19847
(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

0347574

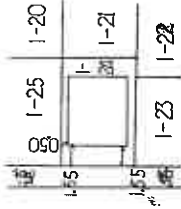
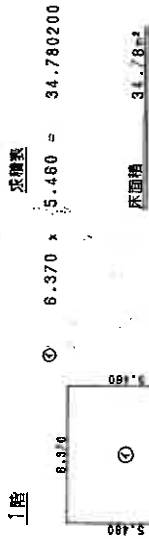
各階平面図

家屋番号

1-24

建物の所在
属ヶ谷市南6丁目1番地24

建物各階平面図
H4.3.12



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。
 (さいたま地方方法務局川口出張所管轄)
 令和6年12月25日 さいたま地方方法務局

登記官

(7枚目)

作製者

土地家屋調査士

東京都

平成4年3月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

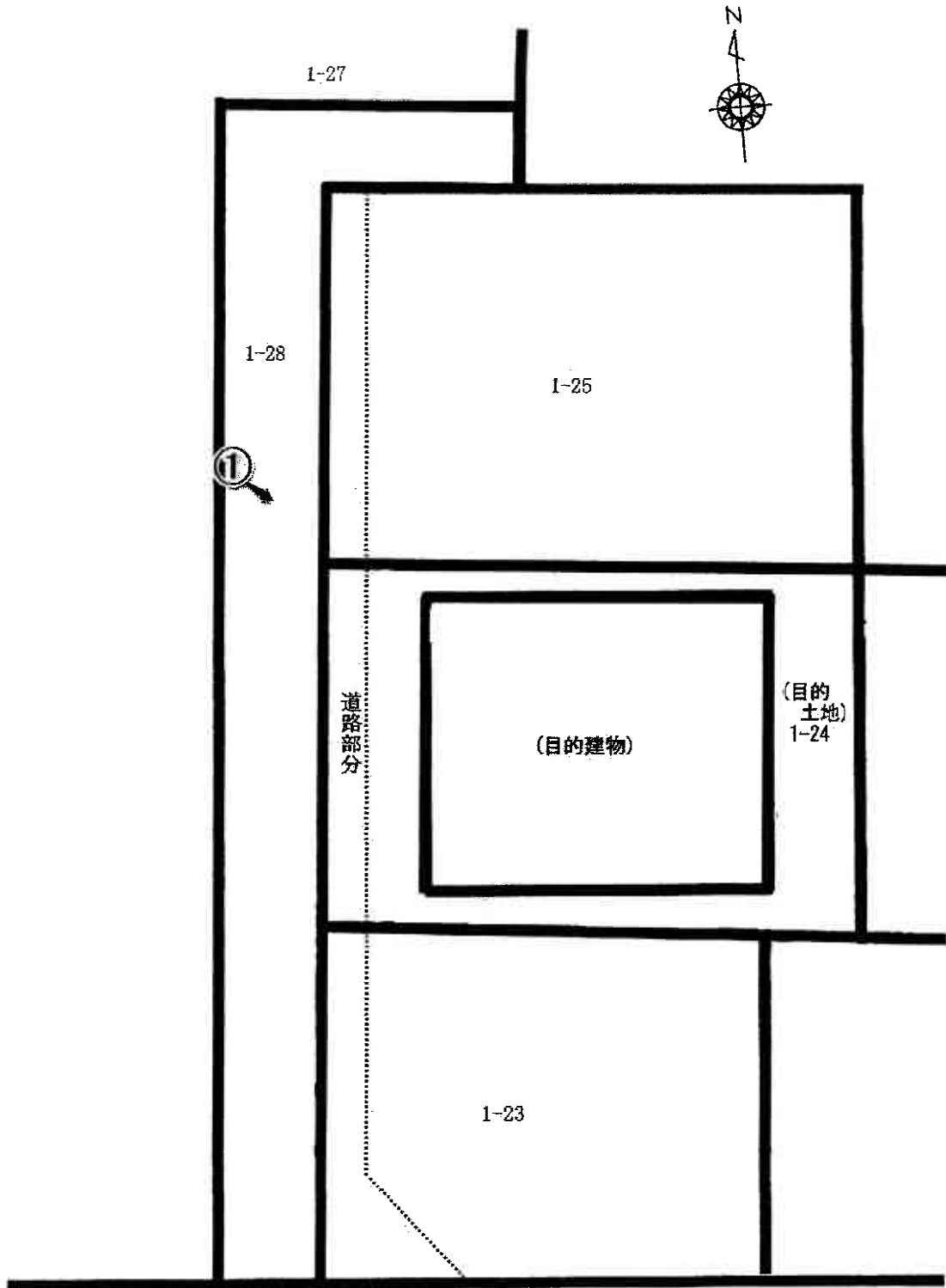
(東京土地家屋調査士会用紙)

- (1) 平成23年10月18日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(8 枚目)

土地建物位置関係図

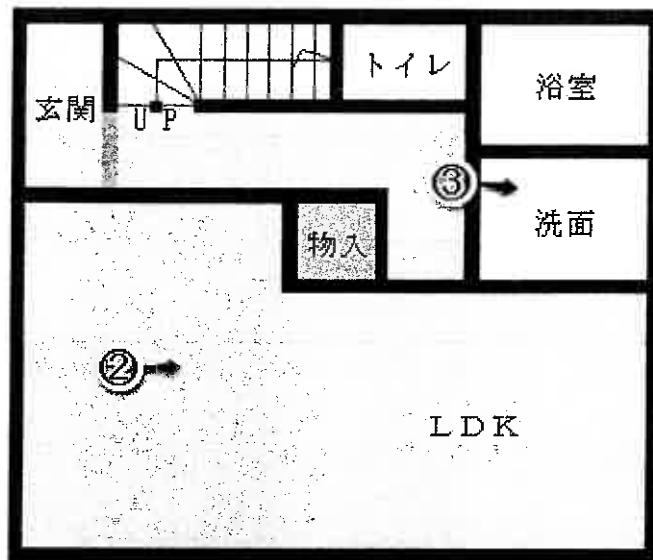
(写真撮影位置 ○→)



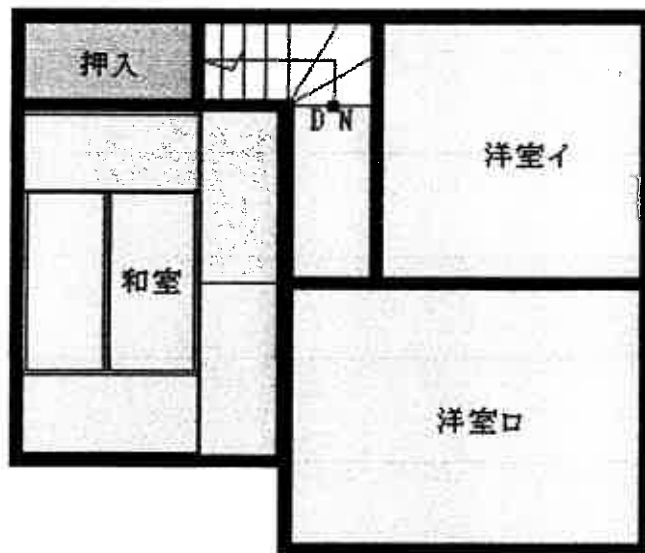
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

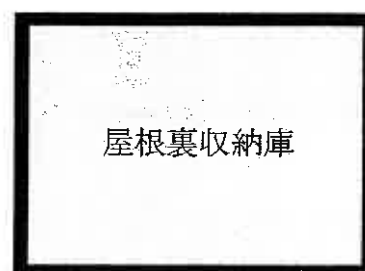
1階



2階



3階



(10枚目)

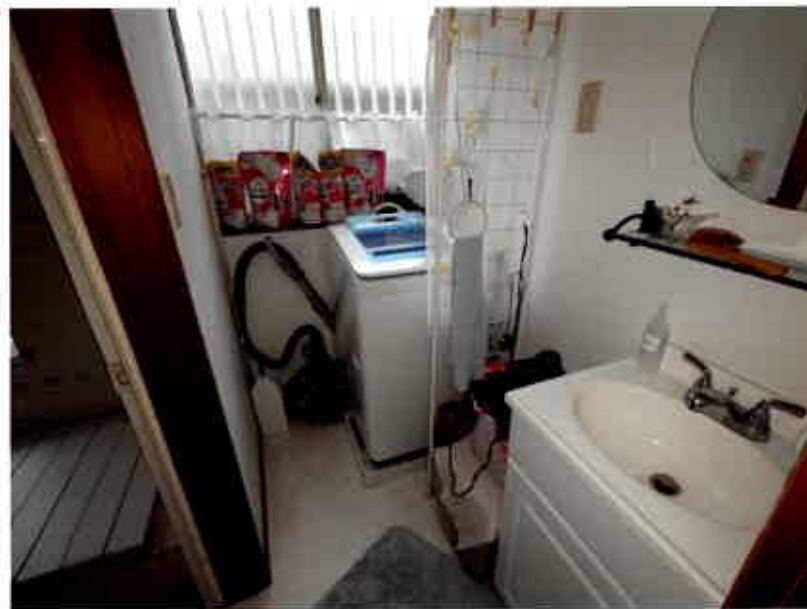


①

*朱線の記述位置は
大凡のモノである。



②



③

令和6年(ヌ)第138号
令和7年2月3日 現地調査
令和7年3月17日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市南鳩ヶ谷六丁目
地 番 1番24
地 目 宅地
地 積 65.48平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 川口市南鳩ヶ谷六丁目 1番地24
家屋 番号 1番24
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 32.29平方メートル
共有者 A 持分4分の1



第1 評価額

一括価格	
金1,300,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,030,000円
物件2 (建物)	金270,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	木造スレート葺3階建 3階約8.99㎡
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件は土地と建物の共有持分（持分4分の1）である。		

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）

位置・交通	埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅の北方約240m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅、アパートが建て込む私道沿いの地域である。	
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2種住居地域 60% 200% なし 高さ制限22m以下（景観計画）
画地条件	地積 形状 地勢 その他	65.48㎡（物件1） ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	西約3.7m舗装私道（建築基準法上の道）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地	
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	<p>上記私道は建築基準法第43条2項2号の道で、道路中心線から2m後退した位置を敷地境界線とする旨の協定書が存する。物件1土地は後退済みで、物件1土地のうち約6.6㎡（間口約6.6m×後退約1.0m）は地番1-28の土地と一体となって公衆用道路となっている（建築計画概要書によれば敷地面積は59.03㎡となっている。）。</p> <p>目的物件の所有者（共有者）は地番1-28の土地の持分を所有しておらず（他の共有者の1人は持分を所有している。）、本件では当該土地は目的外となっている。</p> <p>上記私道の舗装は簡易舗装（砂利敷）である。</p> <p>物件1土地の公衆用道路となっている部分に電柱が1本存する。</p> <p>上水道は共有の私設管で物件1土地の引込管の口径は13mmである。</p> <p>下水道管は私設管である。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成4年3月3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：スレート葺 外壁：吹付けタイル、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：クロス貼り、合板、その他 床：フローリング、畳、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	債務者によれば、インターホンが故障しているとのことである。 2階洋室から梯子で昇って入る天井高約1.55mの屋根裏収納庫（未登記）がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	233,000	0.81	65.48	0.85	10,500,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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-77

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 256,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/111 & \div & 233,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、街路及び環境条件が優るが、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：私道負担、私道持分なし等を考慮した。

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（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
2	160,000	76.06	0.03	370,000

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、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ	場所的利益	
1	10,500,000	0.20	場所的利益	2,100,000

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	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	10,500,000	-2,100,000		1/4	0.7	0.7	1,030,000
2	370,000	+2,100,000	0.9	1/4	0.7	0.7	270,000
一括価格 (合計)							1,300,000

ウ 占有減価修正：残余持分権者の占有を考慮した。

オ 市場性修正：共有持分の売却であることを考慮した。

カ 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。

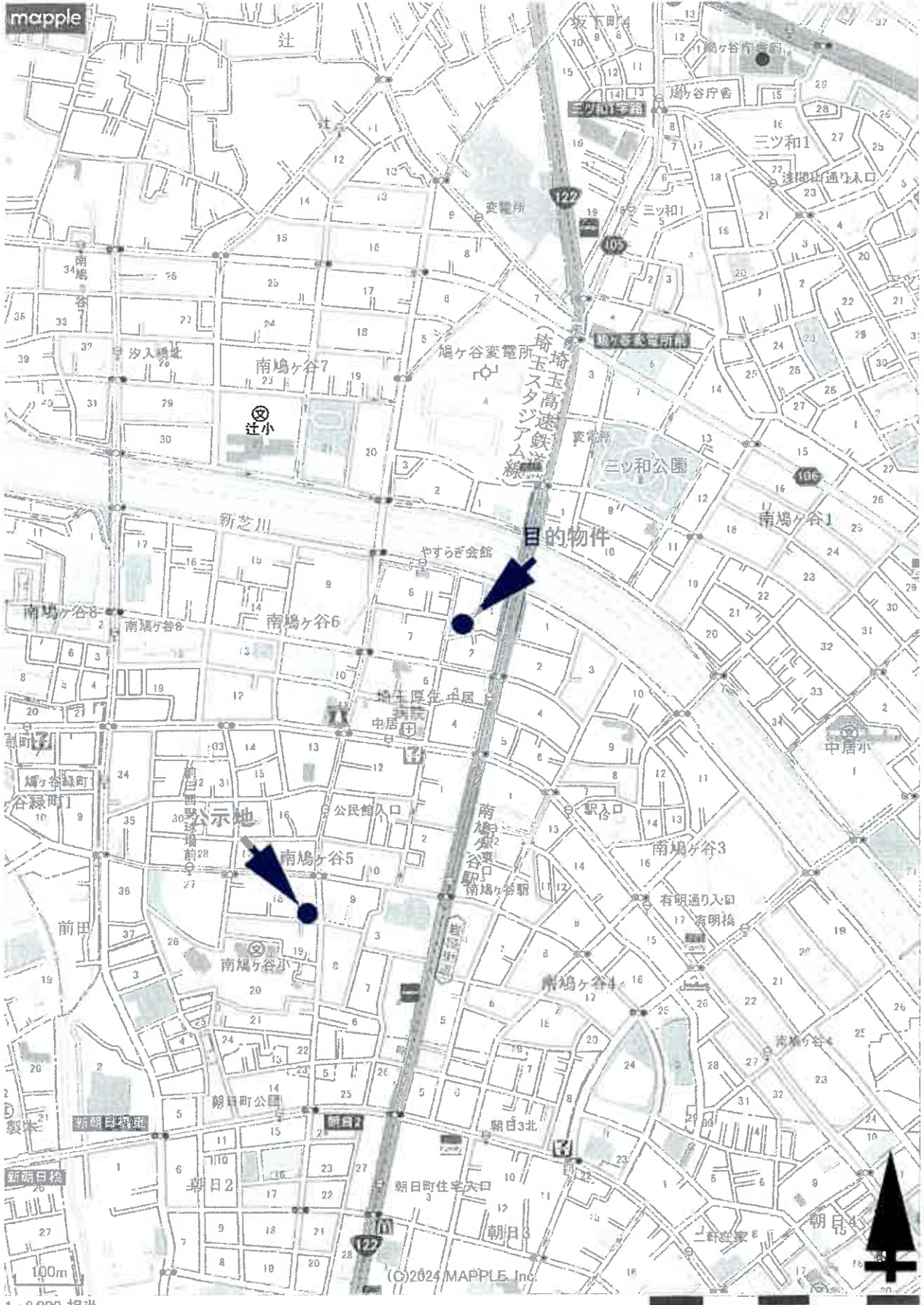
第6 参考価格資料

地価公示価格 (川口-77)
所 在 : 川口市南鳩ヶ谷5丁目18番4「南鳩ヶ谷5-18-6」
価 格 : 256,000円/㎡
位 置 : 埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅約430m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

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

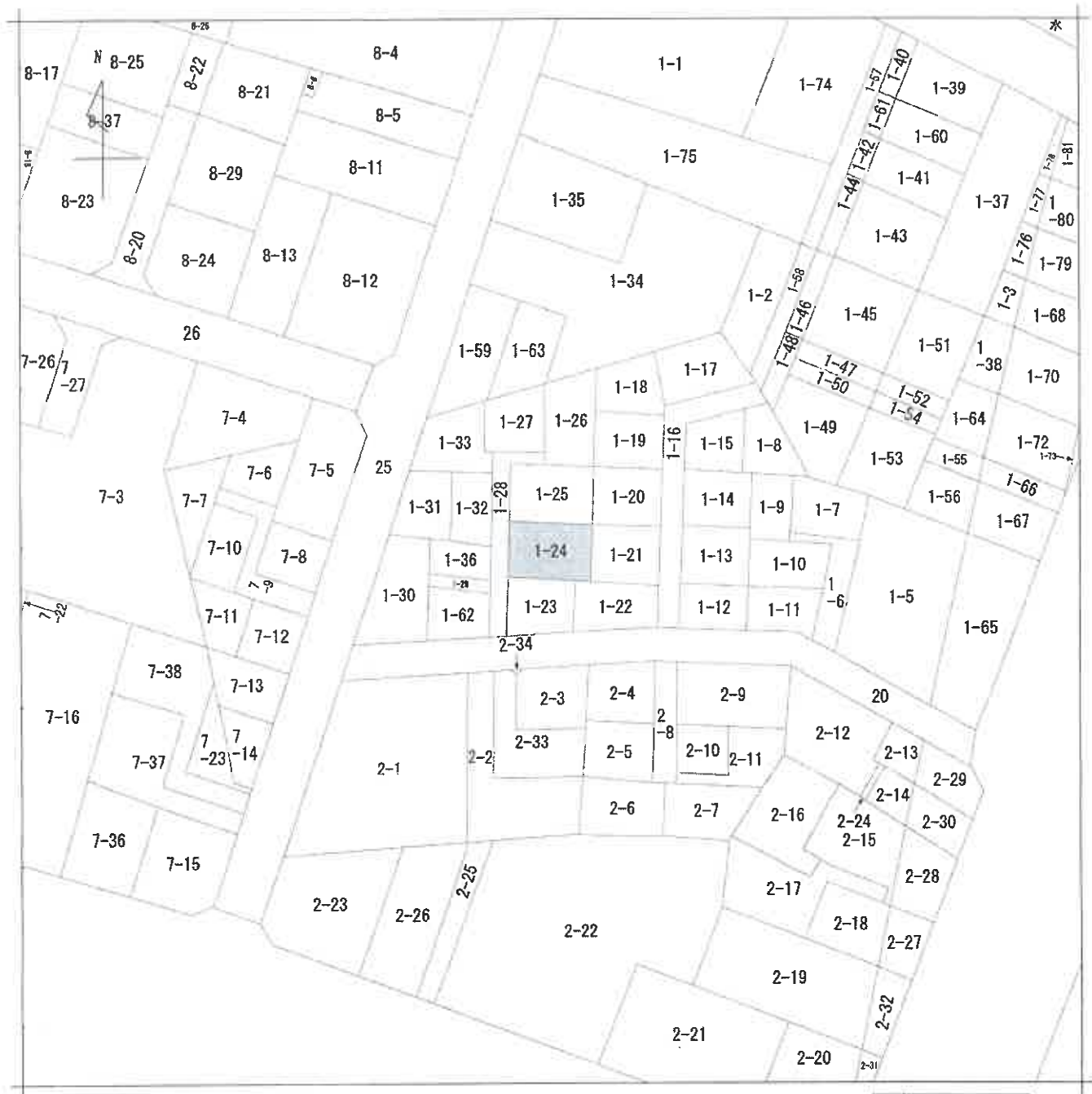
埼玉県川口市南鳩ヶ谷6丁目 付近



1 : 8,000 相当

地図上の1センチは約80メートル
印刷中心は 東経 139度44分10秒 北緯 35度49分 7秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル



(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
南鳩ヶ谷6丁目

請求部	所在	川口市南鳩ヶ谷六丁目			地番	1番24		
出力縮尺	1/500	精度区分		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6年12月6日

さいたま方法務局川口出張所

地図整理番号：M19847

登記官



(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年3月12日

0347574

各階平面図

1-24

家屋番号

建物の所在
福ヶ谷市南6丁目1番地24

建各階

H4.3.12
図面図

次頁に図面に関する変更内容を示す。

1階



床面積

① 8.370 x 5.460 = 34.780200

床面積 34.78㎡

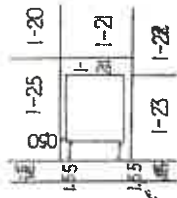
2階



床面積

① 8.370 x 4.550 = 28.983500
② 3.840 x 0.970 = 3.724000
計 32.707500

床面積 32.71㎡



作製者

平成3月7日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(別紙)

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。
(さいたま地方支務局川口出張所管轄)
令和6年12月25日 さいたま地方支務局

登記書

整理番号：H51977-1

(1/2)

A

A3をA4に縮小

(1) 平成23年10月18日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は築年数が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。