

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 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 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 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 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 |
| | 地 番 | 213番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 213番地8 |
| | 家屋 番号 | 213番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月16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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 | 川口市大字大竹字後 |
| | 地 番 | 213番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 213番地8 |
| | 家屋 番号 | 213番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第264号
令和7年11月14日受理
令和7年12月25日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 佐藤 公康

(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 | 川口市大字大竹字後 |
| | 地 番 | 213番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 213番地8 |
| | 家屋 番号 | 213番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 40.57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
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件) □公衆用道路(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() 上記の者が物件1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	その他の事項のとおり
建物	物件2
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:1階 平方メートル 2階 平方メートル
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() 上記の者が目的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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 裁判所 年()第 号 保管開始日 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

(2枚目)

その他の事項

■物件1関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、塀および道路の接面等により区分されており、おむね明瞭である。
- 2 物件1に接する地番244-2(登記簿上の所有者は官有地)、213-2(川口市所有)はいずれも現況公衆用道路(公簿上の地目も同様)である。

■物件2関係

- 1 目的建物は大きな不具合は確認されなかったが床・壁の汚れが著しい。物件内には家財・生活用品等が散乱している。
- 2 風呂場・洗面所のカビによる汚れ、トイレの汚れが著しい。

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

(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	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物には私が居住しています。2 目的建物に大きな不具合はありません。3 近隣との境界等のトラブルなどはありません。 <p style="text-align: right;">以上</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
(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況はおおむね公図、地積測量図、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、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月21日(金) 9:40-9:50	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年11月28日(金) 14:00-14:10	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き (解錠予告)
令和7年12月9日(火) 13:50-14:40	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人, 解錠技術者, 立会人同行) 債務者兼所有者より聴取
令和7年12月10日(水) 13:35-13:40	法務局 (越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月9日 目的物件は不在で施錠されており当職からの呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った (内部に債務者兼所有者が存在した)。</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
(6枚目)

登記年月日：平成22年10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。

(さいたま地方方法務局川口出張所製)

令和7年9月17日 権図法務局

登記官

(9枚目)

各階平面図

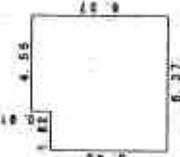
棟番号 213番B

建物図面図

川口市大字大竹字後213番地8

建物の所在

1階

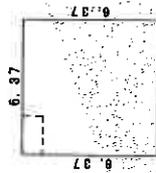


求積表

4.55 x 0.91 = 4.1405
6.37 x 5.46 = 34.7802

合計 38.9207
床面積 38.92 m²

2階

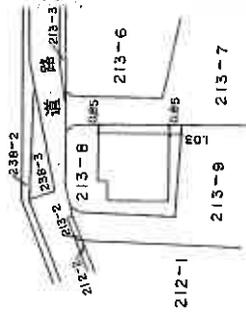


求積表

6.37 x 6.37 = 40.5769

合計 40.5769
床面積 40.57 m²

A3判をA4判に縮小



作成者

(平成22年10月16日作成)

縮尺 1/250

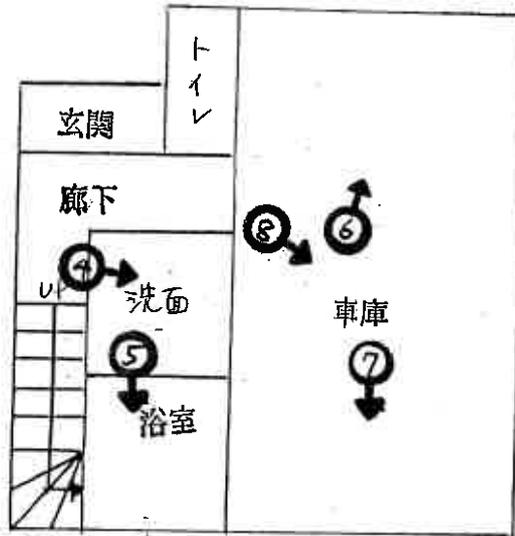
申請人

縮尺 1/500

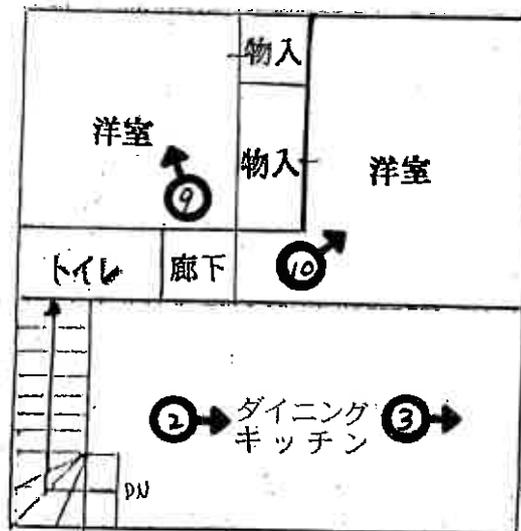
建物見取図

(写真撮影位置 O→)

1階



2階



(10 枚目)



目的建物

①

物件1付近



②



③

(// 枚目)



④



⑤

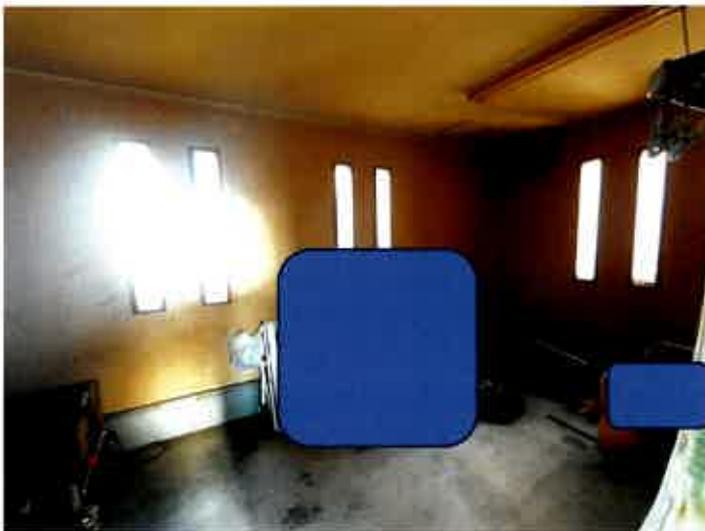


⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩

(14 枚目)

令和 7年（ケ）第264号

令和 7年12月 9日 現地調査

令和 8年 1月 6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 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 |
| | 地 番 | 213番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字大竹字後 213番地8 |
| | 家屋 番号 | 213番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,830,000円
物件2（建物）	金 6,570,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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の建物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	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所家種構 屋番面 番号類造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件番号	特記事項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

※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	目的物件は、川口市のほぼ東部にある大字大竹地内に存し、JR京浜東北線「川口」駅から北東方へ約5.3km、また埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅から東方へ約2.5km（共に直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やアパートが建ち並ぶ中に空地も見られる高低差のある住宅地域で、地域内の街路幅員はやや狭隘なものが多い。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	防火なし
	その他の規制	・建物の高さの最高限度は10mとされる。 ・川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域
画地条件	地積	85.24㎡
	形状	ほぼ長方形
	地勢	特記事項参照
	その他	特になし
接面道路の状況	西側：幅員約4m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：なし 「なし」としている。	
特記事項	(a)目的物件の周辺は、概して南向きの下り傾斜を形成しており、上記前面市道は、北方より目的物件付近までは緩やかに下るが目的物件の南西端前面からは急勾配の下りとなるため、当該箇所では目的土地が当該市道の路面より1.2m程度高い。また、南側隣接地よりも同様に1.2m程度高い。 (b)目的土地は未調査の埋蔵文化財包蔵地「No.105 大竹後遺跡」内にあるため、建物の建替え等の際には川口市教育委員会への調査依頼を行う必要がある。	

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 経済的残存耐用年数		建築年月日（登記記載）： 平成22年10月16日新築
		経 過 年 数： 約15年
		経済的残存耐用年数： 約9年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	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、コンクリート、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 38.92㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 40.57㎡（ " ） 延べ 79.49㎡（ " ）
現 況 用 途 等		居宅
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		◇建物所有者が、居宅として利用している。
特 記 事 項		(a)物件2の建物は、建築確認申請では一戸建ての住宅（専用住宅）とされているが、現況は1階の過半部を車庫または倉庫として利用することを前提とした構造となっており、居住スペースが少ないので留意されたい。なお北側の車庫部分の入口にはシャッターが設けられている。 (b)室内は全体的にやや汚損されている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

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	121,000	0.98	85.24	1.00	10,110,000

※試算表における試算結果である総額（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（公示価格等からの規準）

公示地：川口-40

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 123,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 & \times 100/101.5 & \times 100/102 & = & 121,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位
減価要因～前面道路との高低差

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	79.49	0.26	3,310,000

ウ 物件2 現価率：経過年数15年、経済的残存耐用年数 9年

観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－30%

$$(計算式) \frac{\overset{(経済的残存耐用年数)}{9}}{15 + \underset{(経過年数)}{9}} \times \overset{(観察減価)}{(1 - 0.30)} = 0.26$$

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	10,110,000	0.6	法定地上権	6,070,000

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 イ(円)	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	(10,110,000－	6,070,000)		1.0	0.7	2,830,000
2	(3,310,000＋	6,070,000)	1.0	1.0	0.7	6,570,000
一括価格(合計)						9,400,000

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

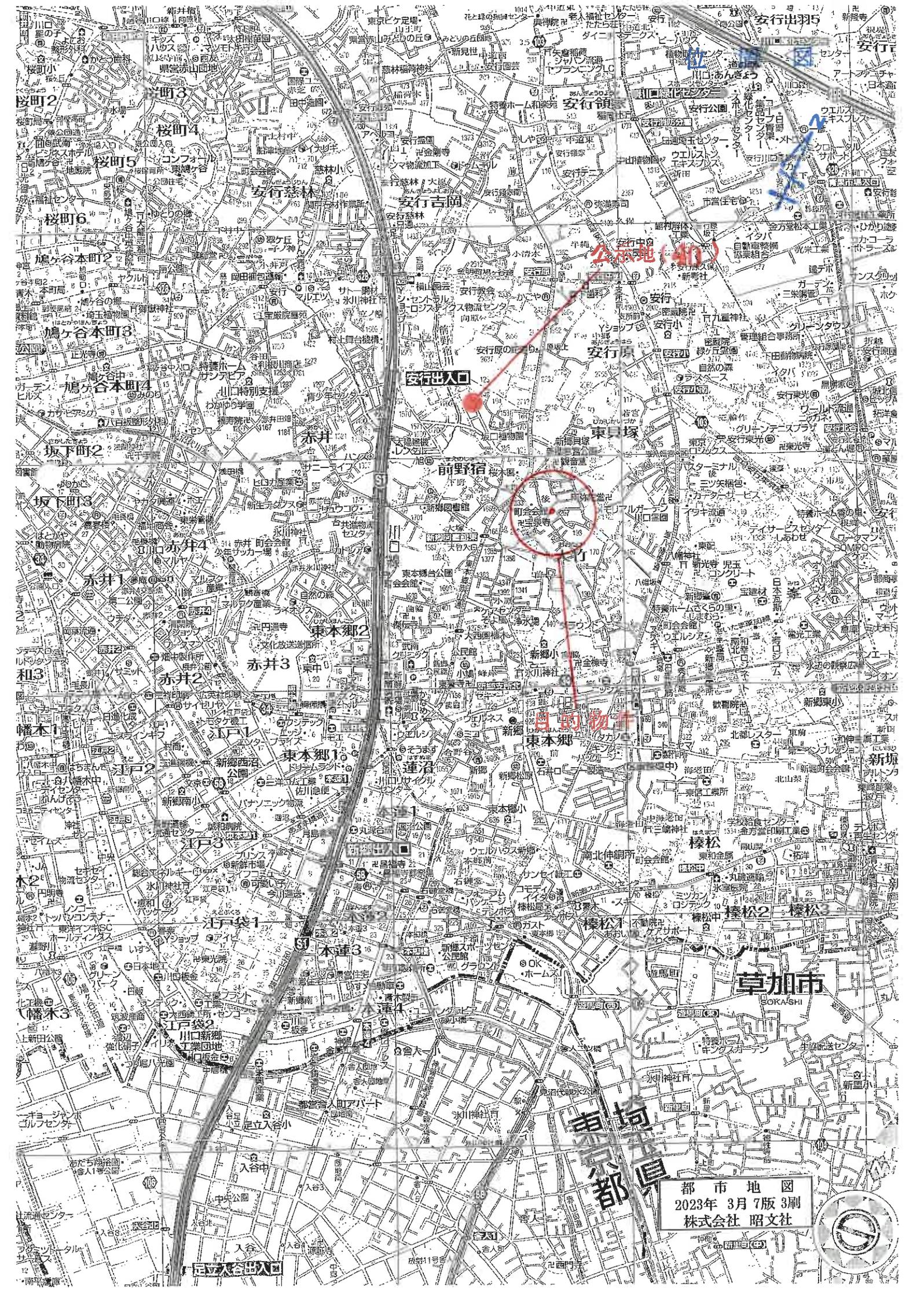
地価公示価格（川口－40）

所	在	川口市大字前野宿字上野72番52	
価	格	123,000円/㎡	
位	置	J R 京浜東北線「川口」駅約 6.4km（道路距離）	
価	格	時 点	令和7年1月1日
地	積	187㎡	
供給処理施設	水道、下水		
接面街路	北東 6m市道		
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	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		

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

以 上



公用地 (40)

安行出入口

前野宿

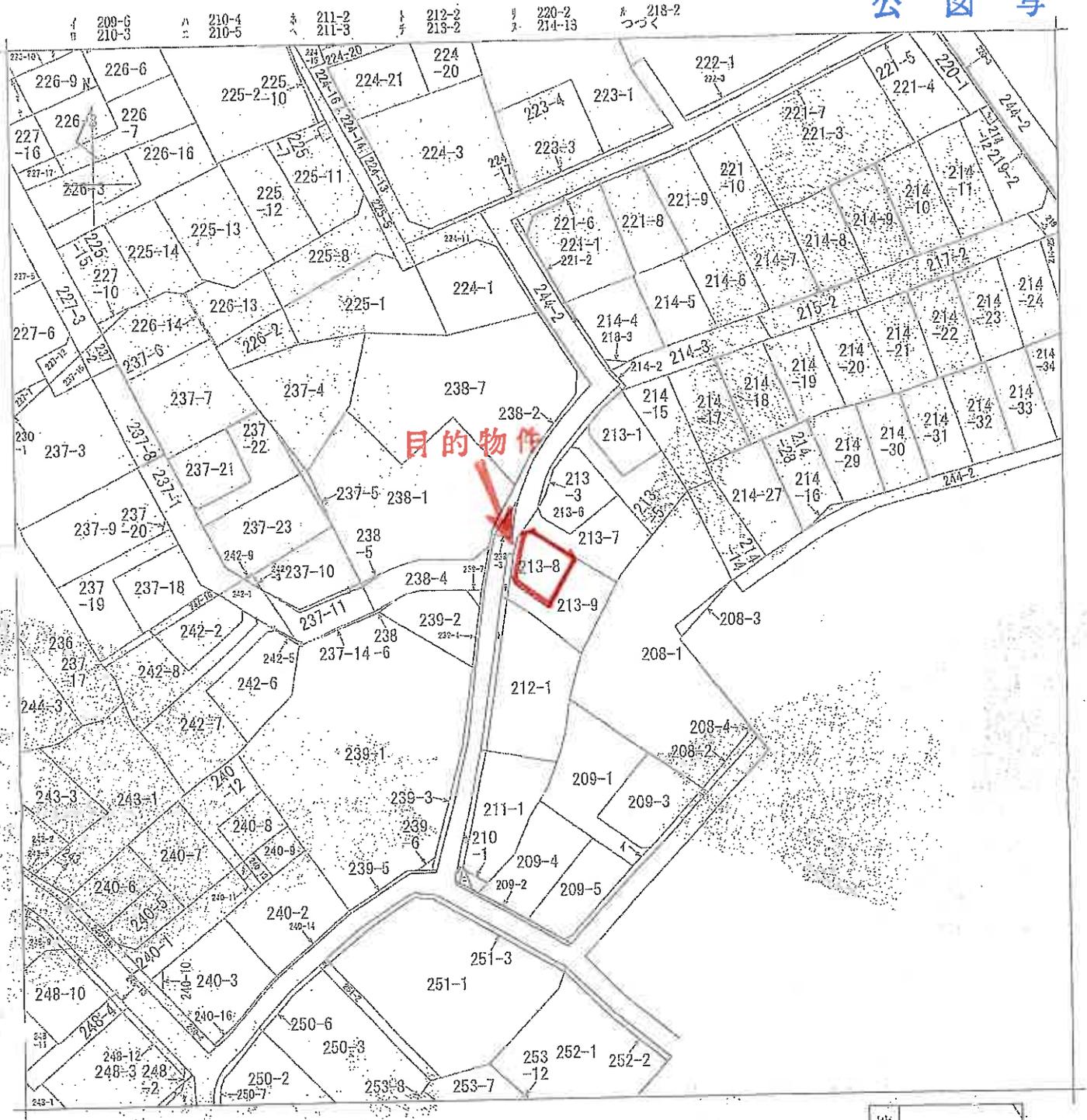
自由物

草加市

市街
都県

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社





(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
大字大竹

請求部	所在	川口市大字大竹字後		地番	213番8	
出縮	力尺	1/600	精度区	標準系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	備付年月日(原図)				補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年9月17日
福岡法務局

地図整理番号：M77080

登記官

