

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 3月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山川 七星

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 | 川口市戸塚鉄町 |
| | 地 番 | 10番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市戸塚鉄町 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 31.46平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山川七星

-
- 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 | 川口市戸塚鉾町 |
| | 地 番 | 10番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市戸塚鉾町 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 31.46平方メートル |



令和7年(ケ)第319号
令和8年1月15日受理
令和8年2月2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 川口市戸塚鉄町
地 番 10番33
地 目 宅地
地 積 81.13平方メートル
- 2 所 在 川口市戸塚鉄町 10番地6
家屋 番号 10番6の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 31.46平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市戸塚鉄町10番6号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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	1 目的土地上にスチール製簡易物置(動産)が存する。 2 目的土地に接する地番36-18の土地は、川口市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。
建物	物件2
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 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(空き家)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	
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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、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 解錠により立入り調査を実施した。建物内には多数の動産類が存在していたが、冷蔵庫、洗濯機等の日常生活に使用される家電類は存在せず、目的建物内で現に生活している者がいるようには思われなかった。表札等は存在せず郵便受けが玄関ドア内にあるため投函された郵便物は玄関内に散在しており、その中には債務者兼所有者宛ての水道使用量等のお知らせのほかに家族宛ての荷物の不在通知等が存在した。当職が投函した連絡文書2通も未開封の状態であった。2階洋室には複数の遺影写真、動物のものと思われる骨壺も存在した。債務者兼所有者及びその家族と思われる者以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は見当たらなかった。債務者兼所有者の住民票が令和7年5月17日付で目的物件所在地から転出となっているところ建物内には令和7年5月7日付けの新聞紙が存在しており、上記の不在通知の日付が同年10月7日となっていることから上記住民票記載の転出頃に債務者兼所有者及びその家族が目的建物から退去し以降は空き家の状態となっていることがわかった。

立入り調査後に提出された債務者兼所有者からの占有状況回答書にも「現在の使用者」は「なし」との記載があった。

以上から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり報告する。

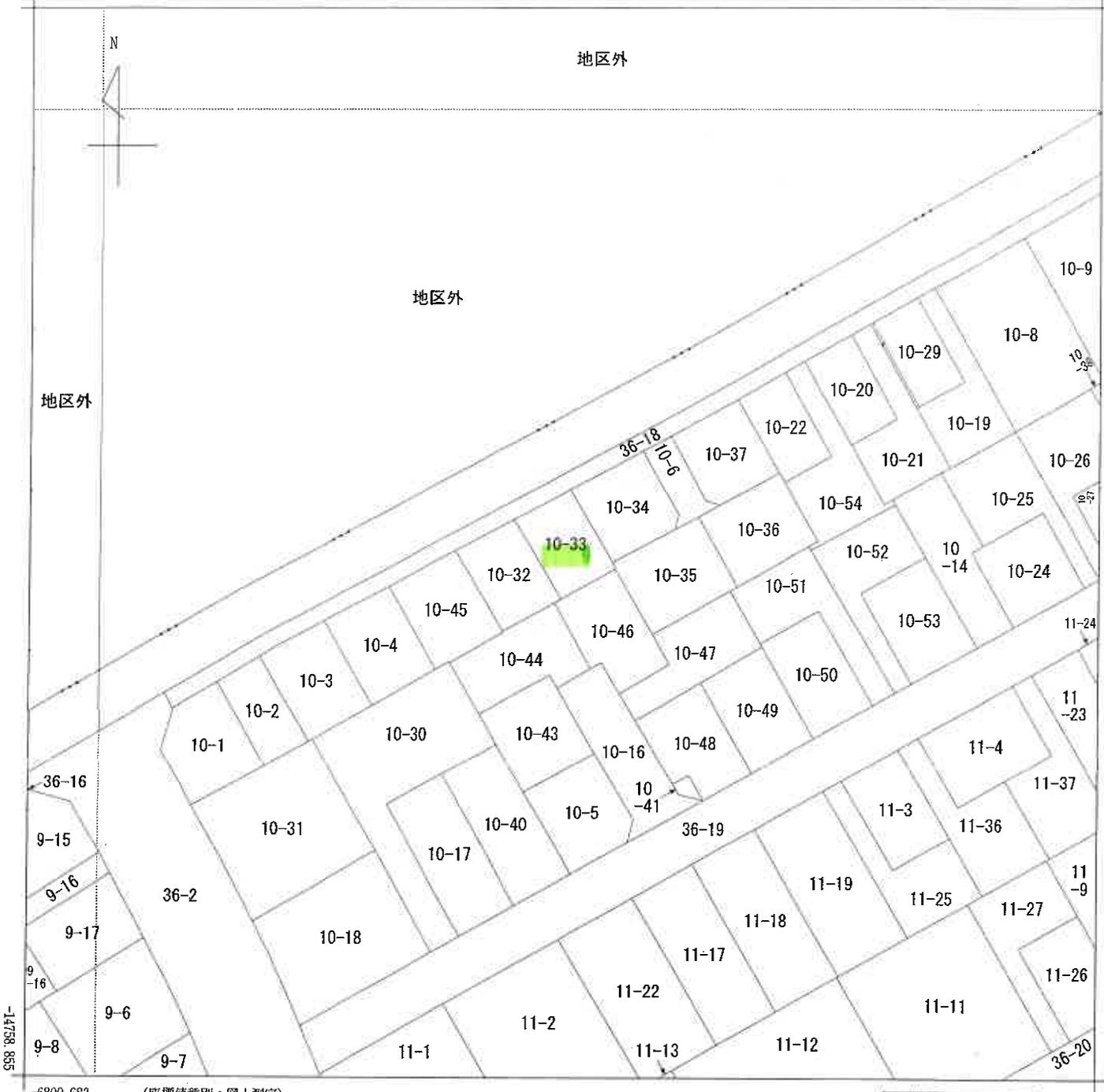
以上

(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1月15日(木) 16:50-16:55	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和8年1月16日(金) 12:30-12:35	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8年1月16日(金) 15:00-15:05	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送
令和8年1月21日(水) 12:10-12:15	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年1月26日(月) 12:55-13:20	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年1月27日(火) 10:05-10:10	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
<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8年1月26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

(4枚目)



-6800.683 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toughokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部分	所在		川口市戸塚鉄町		地番		10番33	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	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	昭和55年7月31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。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月17日
 さいたま地方法務局川口出張所
 登記官

地図整理番号：M21082
 (1/1)

(5 枚目)



登記年月日：平成4年4月30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7年11月17日 さいたま地方法務局川口出張所

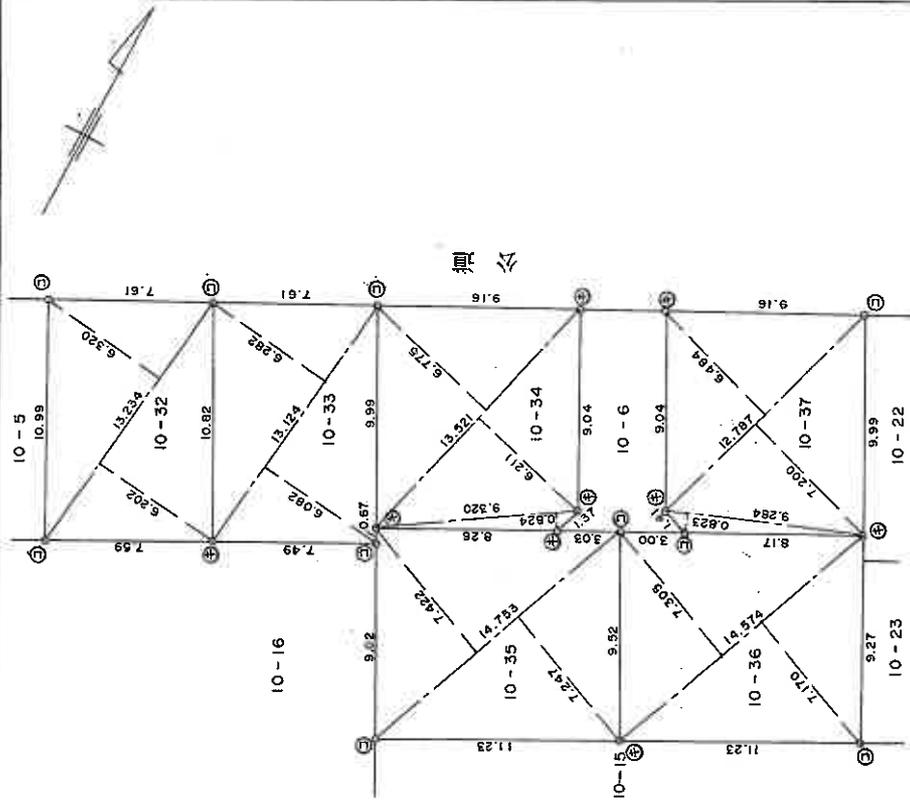
登記官

(6 枚目)

14, 4, 30

地積測量図

地番 10-6.-32.-33.-34.-36
 土地の所在 川口市戸塚駅町



10-32	$(6.320 + 6.202) \times 13.234 \times 1/2 =$	82.858074 82.85㎡
10-33	$(6.282 + 6.082) \times 13.124 \times 1/2 =$	81.132568 81.13㎡
10-34	$(6.775 + 6.211) \times 13.521 \times 1/2 =$ $9.320 \times 0.824 \times 1/2$	87.791863 3.839840 91.631693 91.63㎡
10-35	$(7.422 + 7.247) \times 14.753 \times 1/2 =$	108.2058785 108.20㎡
10-36	$(7.305 + 7.170) \times 14.574 \times 1/2 =$	105.479325 105.47㎡
10-37	$(6.484 + 7.200) \times 12.787 \times 1/2 =$ $9.284 \times 0.823 \times 1/2$	87.488654 3.820366 91.309020 91.30㎡
10-6	$601.34 - (82.85 + 81.13 + 91.63 + 108.20 + 105.47 + 91.30) =$	40.76㎡

申請人	持分60122分の10832	持分60122分の11400
申請人	持分60122分の23850	持分60122分の11400
申請人	持分60122分の518	持分60122分の518

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

製作者 土地家屋調査士
 (平成4年4月29日作製)
 (埼玉県家屋調査士会川口支部)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M21083

登記年月日：昭和53年10月30日

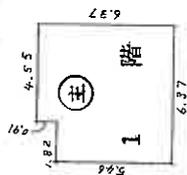
0177697 各階平面図

家屋番号 3040

53.10.30 建物各階平面図

建物の所在 川口市大宮一丁目3番4号(北1-0000番地2-)

川口市戸塚鉄町10番地6



求積表

$6.37 \times 5.46 = 34.7802$
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 計 38.9207

38.92 m²



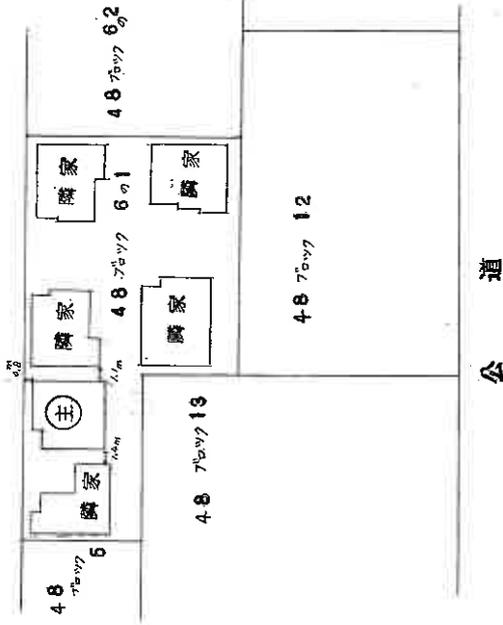
求積表

$6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
 計 31.4678

31.46 m²



公道



作製者

土地家屋調査士



10月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

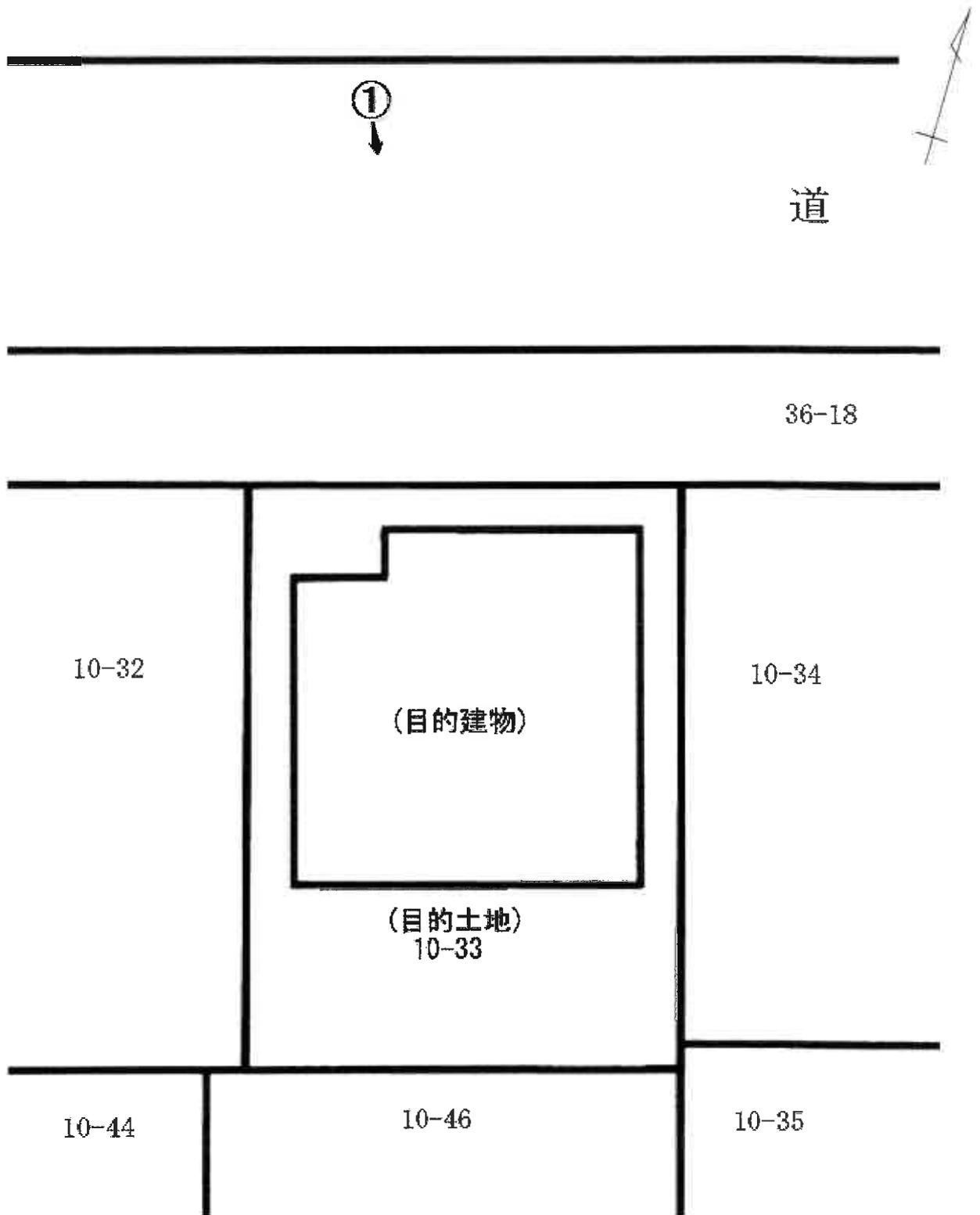
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。令和7年11月17日 さいたま地方事務所川口出張所

登記簿

(7枚目)

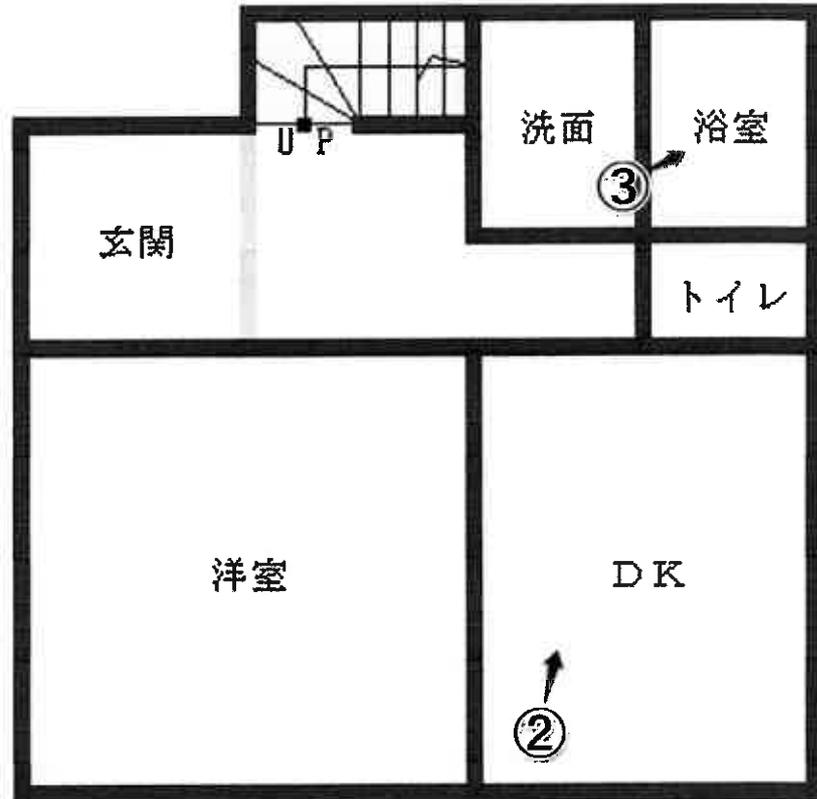
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

(10枚目)

令和7年(ケ)第319号
令和8年1月26日 現地調査
令和8年2月13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 | 川口市戸塚鉄町 |
| | 地 番 | 10番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市戸塚鉄町 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 31.46平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,470,000円
物件2 (建物)	金 6,940,000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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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）

位 置 ・ 交 通	埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅の北東方約1,000m(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、マンション、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 絶対高さ(10m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	81.13㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約8m舗装市道(建築基準法上の道路)にはほぼ等高接面	
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：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	目的土地上にスチール製簡易物置(動産)が存する。	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和53年10月22日新築 経 過 年 数：約47年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 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、IHクッキングヒーター、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	所有者が多数の動産類を置いたまま空き家の状態で利用している。
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（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	221,000	0.99	81.13	0.90	15,980,000

※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-20

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 226,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/98 & \times & \text{円}/\text{㎡} \end{array} \approx 221,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：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、交通接近条件は優るが、環境条件等が劣る。

イ 個別格差：幅員、方位、規模過小等を考慮した。

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	155,000	70.38	0.03	330,000

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,980,000	0.60	法定地上権	9,590,000

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	15,980,000	-9,590,000		1.0	0.7	4,470,000
2	330,000	+9,590,000	1.0	1.0	0.7	6,940,000
一括価格 (合計)						11,410,000

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-20）
所在：川口市戸塚境町6番34「戸塚境町6-17」
価格：226,000円/㎡
位置：埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅約850m(道路距離)
価格時点：令和7年7月1日
地積：116㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南東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100%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ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



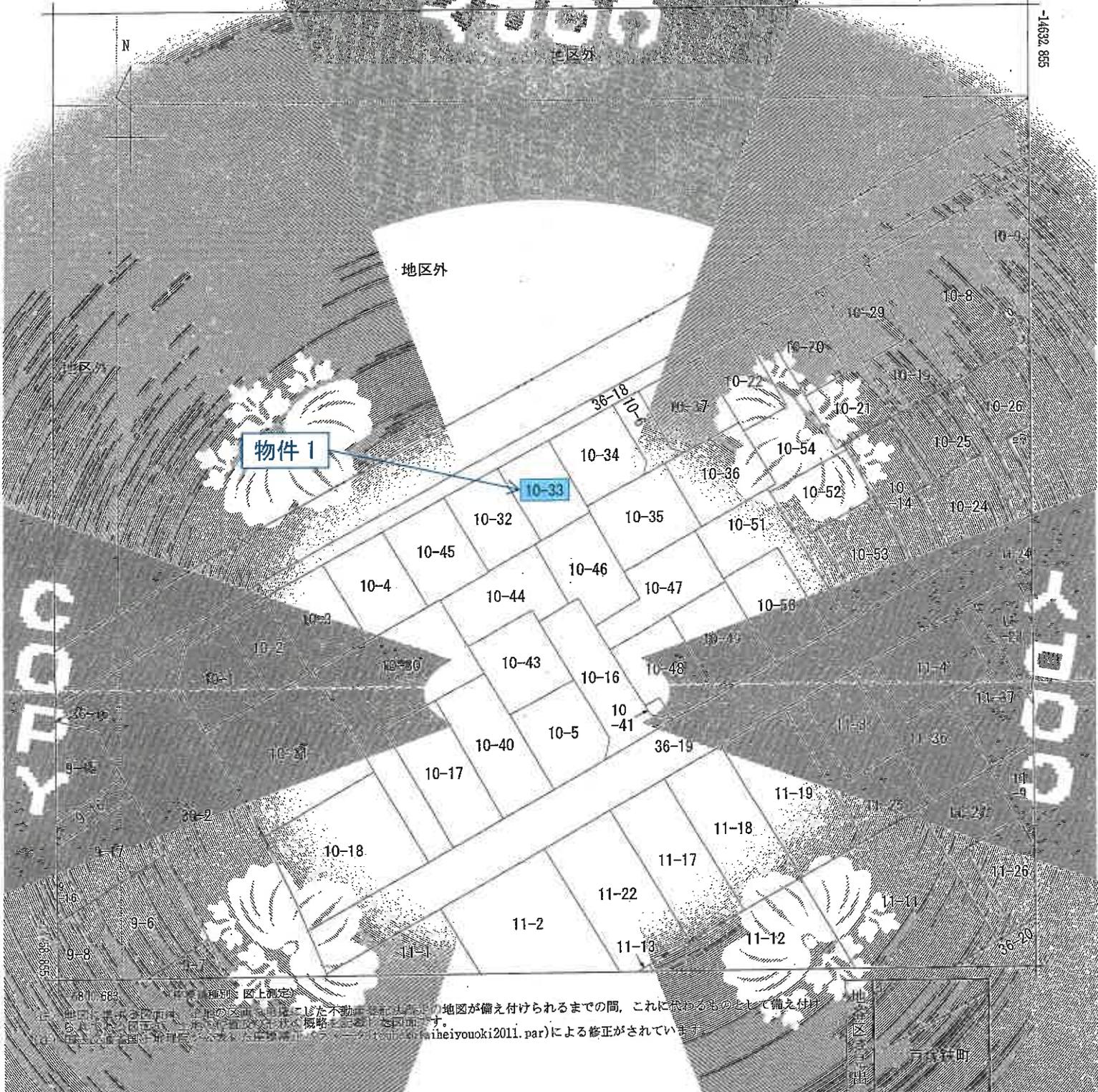
位置図

1 : 10,000



物件所在地

基準地



物件1

10-33

地区外

地番 10番33

縮小	1/50	縮小率	1/50	縮小方法	縮小機	縮小日時	縮小場所	縮小者	縮小理由	縮小内容	縮小結果
作成年月日	昭和59年5月31日	備付年月(原図)		縮小年月日		縮小場所		縮小者		縮小内容	

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11月17日
さいたま地方法務局加口出張所
登記官

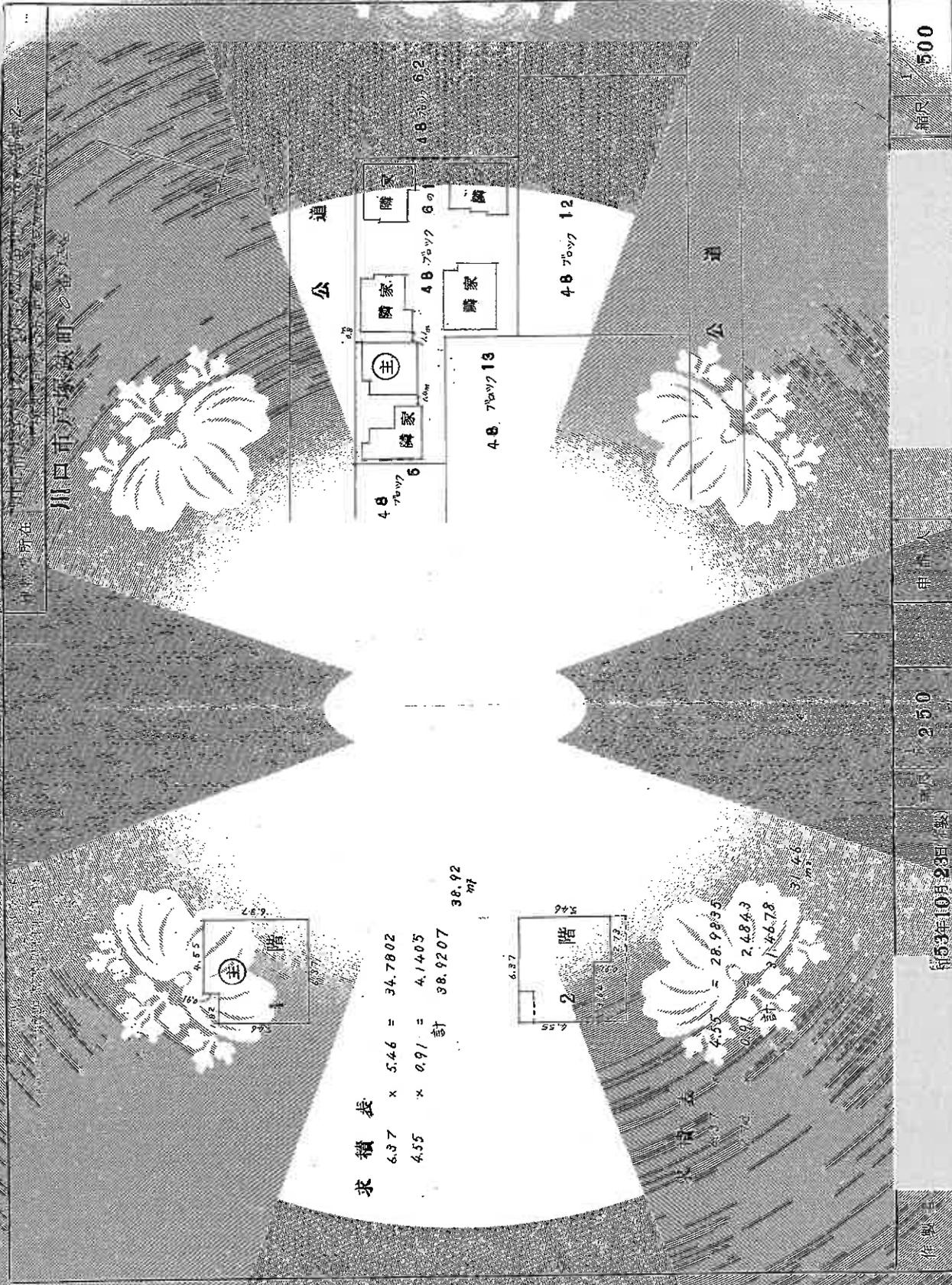
A3をA4に縮小コピー

登記年月日：西暦1953年10月23日

01776977 各階平面図

家屋番号 30370

建物平面図



作製日	1953年10月23日	縮尺	500
申請人			

これは図面に記録されている状態を四角に定めて、
令和7年11月17日 さいたま市方格部 建築所