

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 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 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 川口市大字道合字放山
地 番 29番10
地 目 宅地
地 積 63.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字道合字放山
地 番 29番1
地 目 宅地
地 積 162.10平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 川口市大字道合字放山 29番地10
家屋 番号 29番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 28.15平方メートル
2階 33.95平方メートル
3階 28.98平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月27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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 川口市大字道合字放山
地 番 29番10
地 目 宅地
地 積 63.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市大字道合字放山
地 番 29番1
地 目 宅地
地 積 162.10平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 川口市大字道合字放山 29番地10
家屋 番号 29番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 28.15平方メートル
2階 33.95平方メートル
3階 28.98平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第288号
令和8年1月28日受理
令和8年2月16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 川口市大字道合字放山
地 番 29番10
地 目 宅地
地 積 63.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字道合字放山
地 番 29番1
地 目 宅地
地 積 162.10平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 川口市大字道合字放山 29番地10
家屋 番号 29番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 28.15平方メートル
2階 33.95平方メートル
3階 28.98平方メートル
所有者 A



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、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □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	1 物件2土地は一般交通の用に供され公衆用道路として使用されている。 2 物件1土地に電柱がある。
建物	物件3
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が異なる(□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 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 { 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

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 目的建物は、私が居宅として家族と使用しています。2 物件1土地に電柱があり、以前に電力会社との契約書類を確認した記憶がありますが、使用料等が支払われたかどうかは記憶がありません。3 インターホンが鳴らないことがあります。その他に故障や破損はありません。4 犬2匹と猫1匹を飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、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 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

(4枚目)

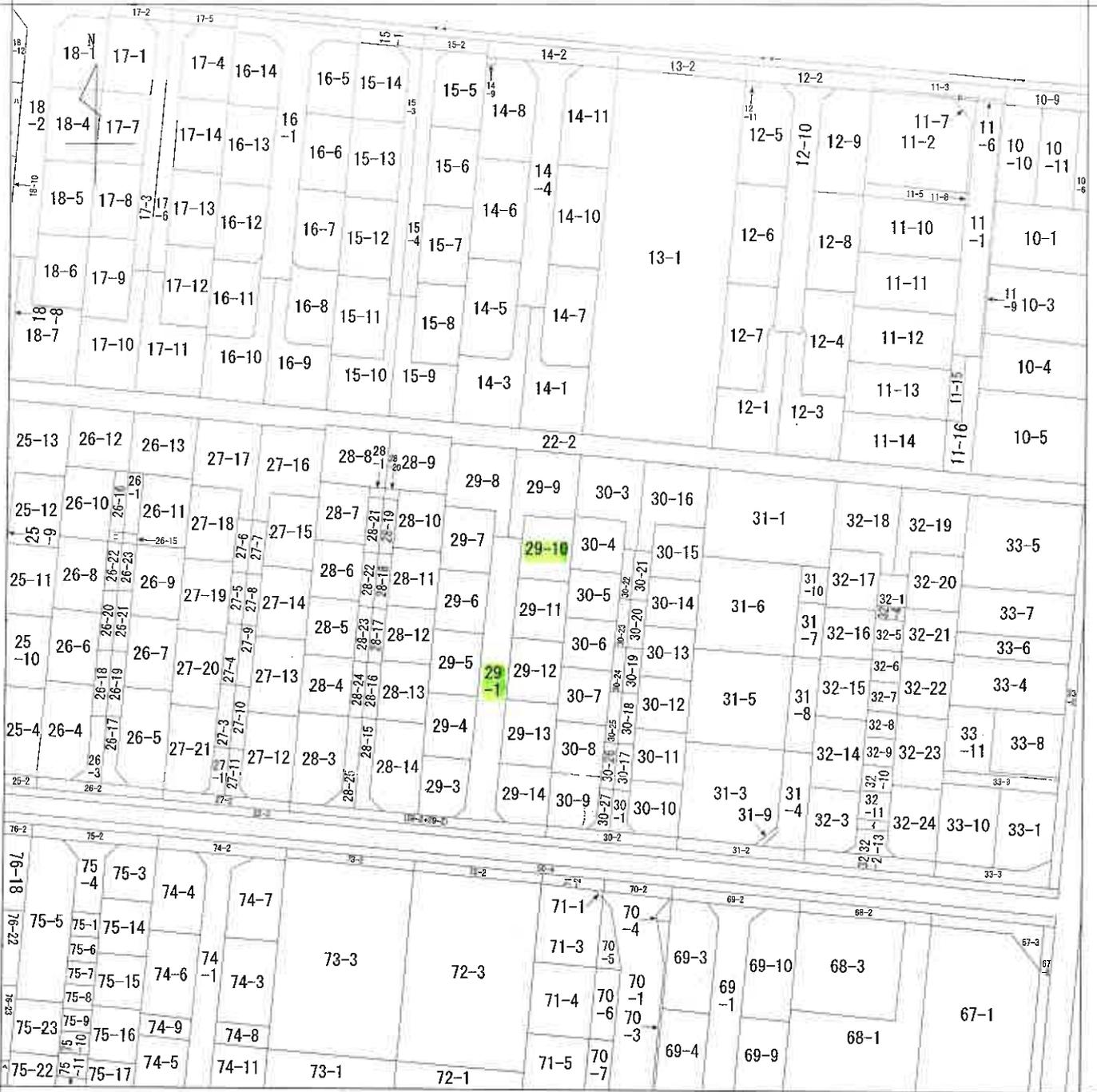
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月28日(水) 14:10-14:15	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和8年1月29日(木) 16:10-16:15	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、家族に連絡文書交付
令和8年2月9日(月) 11:55-12:15	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)
(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)

イ 32-12 ハ 18-11 ホ 75-12
 ロ 11-4 ニ 26-14 ヘ 76-24



(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
 大字道合

請求部	所在	川口市大字道合字放山		地番	29番10	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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	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。

A3判をA4判に縮小

令和7年10月6日
 さいたま地方法務局川口出張所
 登記官

請求番号：30-1
 (1/1)

(6 枚目) [Redacted]

登記年月日：昭和45年4月21日

0664597

845.4.24

地番 29-3 29-4 29-5 29-6 29-7 29-8 29-9 29-10 29-11 29-12 29-13 29-14

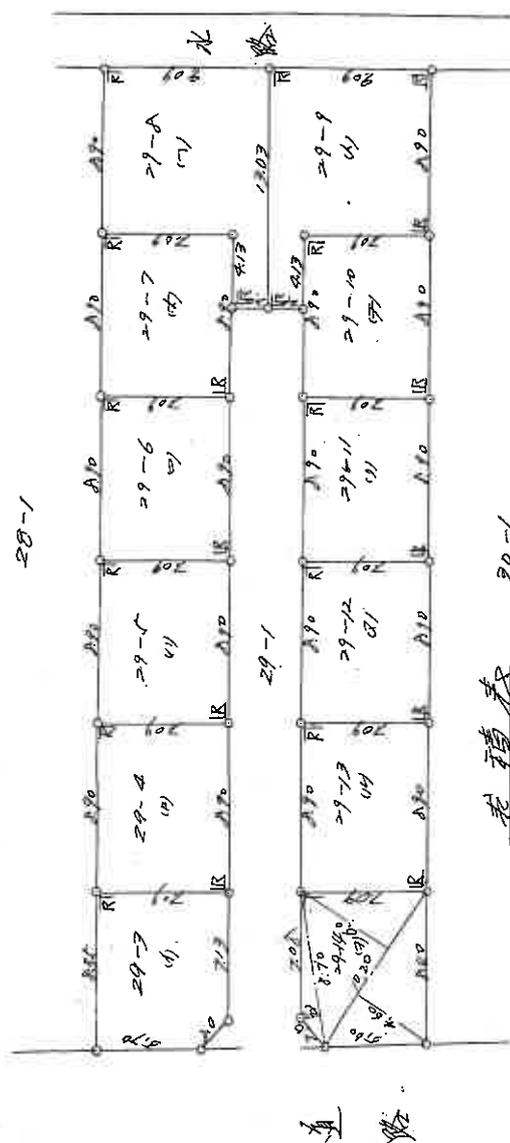
土地の所在 川口市大字道徳会校山

積算測量図

作製年月日 昭和45年4月4日

作製者 埼玉地家屋調査士

申請人



各種表

- 29-3 61 203.18 (6.4 x 7.7) = 60.78
60.78 m²
- 29-4 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-5 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-6 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-7 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-8 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-9 61 200 x 4.13 = 8.26
909 x 8.90 = 80.701
89.961 m²
- 29-10 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-11 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-12 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-13 61 709 x 8.90 = 63.101
63.10 m²
- 29-14 61 709 x 12.0 x 5 = 52.20
10.20 (6.0 x 5.60) = 57.06
59.20 m²
69.28 m²

(埼玉地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/100

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10月6日 さいたま地方支務局川口出張所

登記簿

(7 枚目)

請求番号：30-2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年4月3日

0664596

S45.4.3

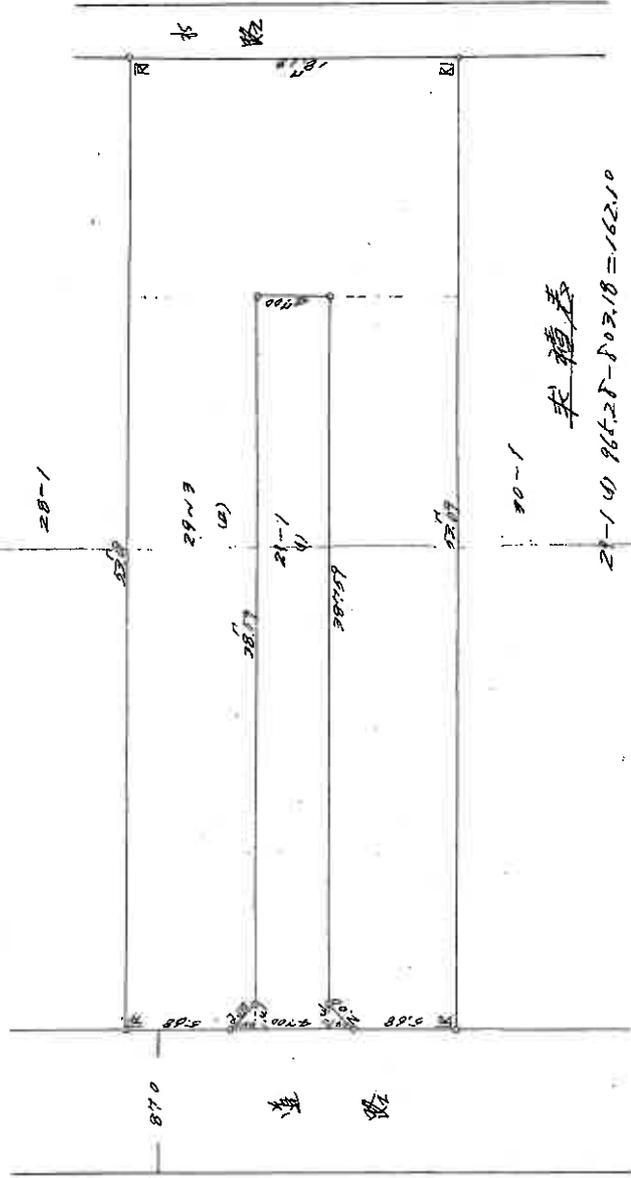
積 測 量 図

番 29-1 29-3

土地の所在 川口市大宮道徳寺放生

作 製 年 月 日
昭和 45 年 3 月 25 日

作 製 者
土地家屋調査士



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

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10月6日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：30-4

登記年月日：平成30年10月26日

令和7年10月6日
おいたま地方事務所 川口出張所

登記官

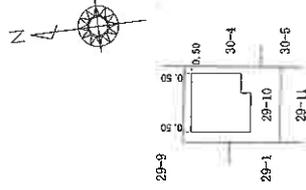
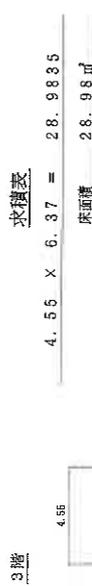
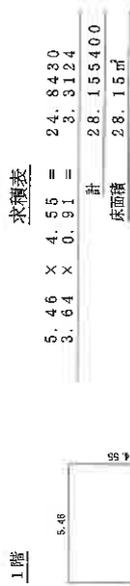
(9 枚目)

請求番号：30-3

建物各階平面図

家屋番号	29番10
建物の所在	川口市大字道合字放山29番地10

各階平面図

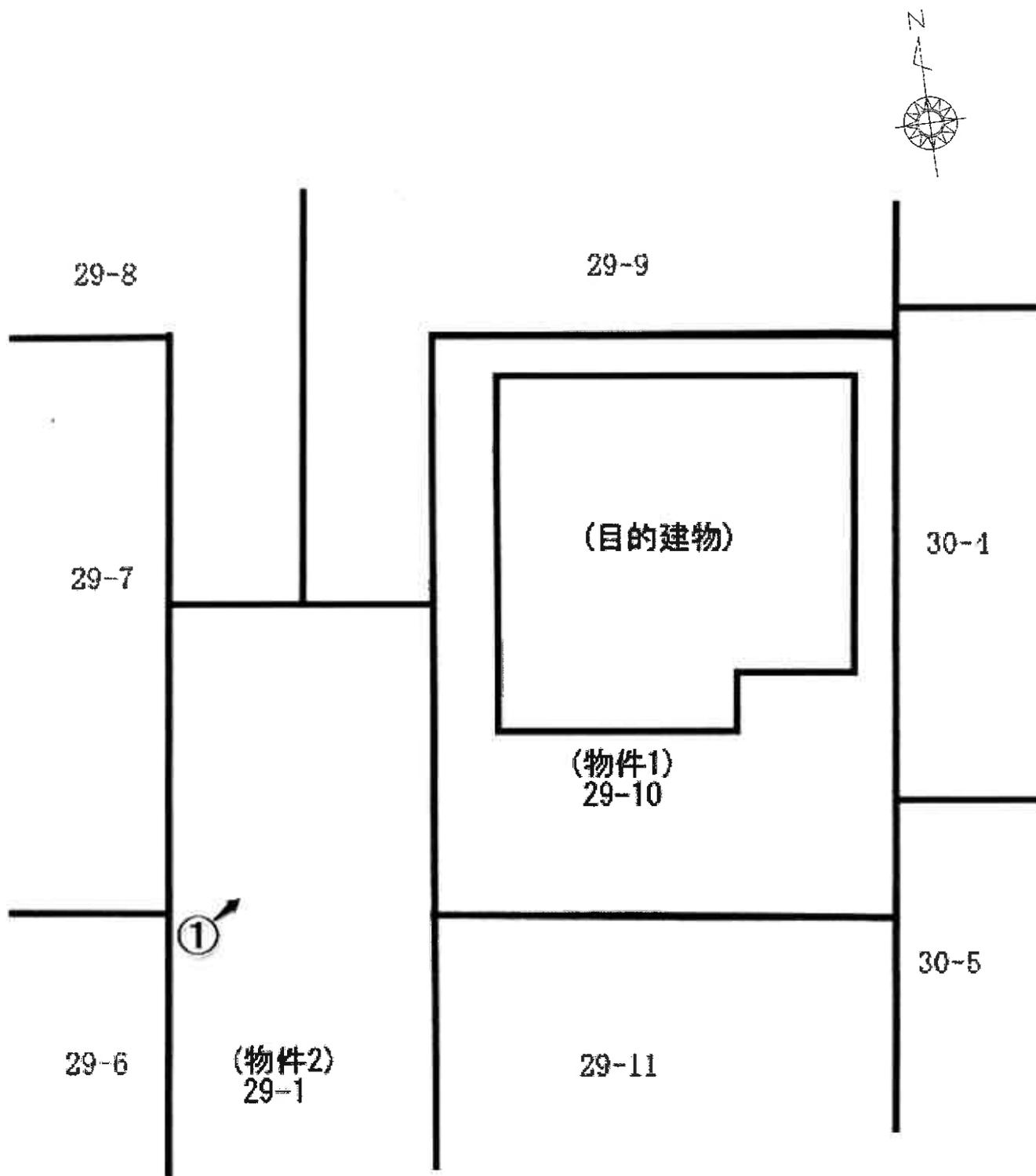


作成者	士屋調査士 家盛	縮尺	1 / 250	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
30年10月26日作成							

A3判をA4判に縮小

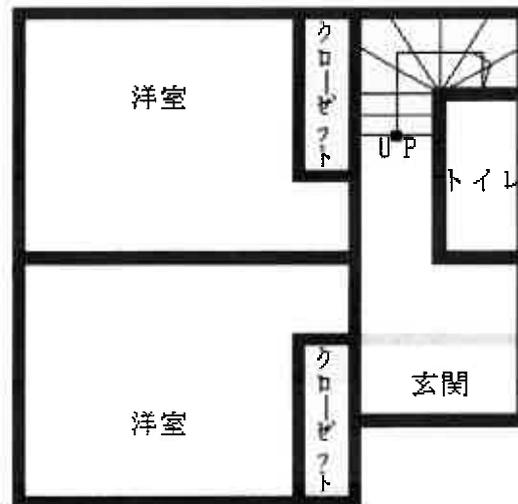
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

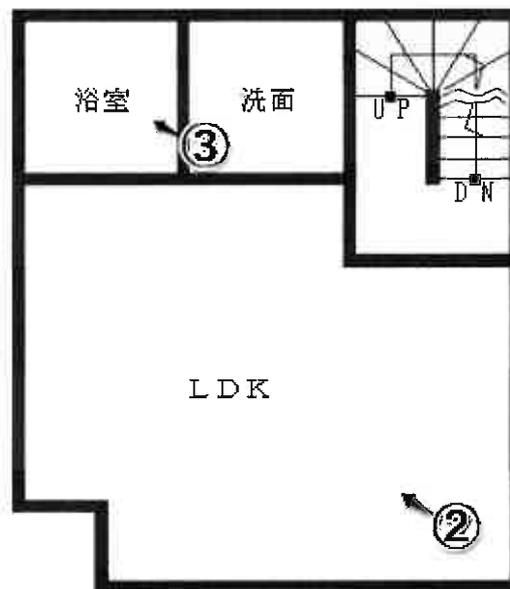


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

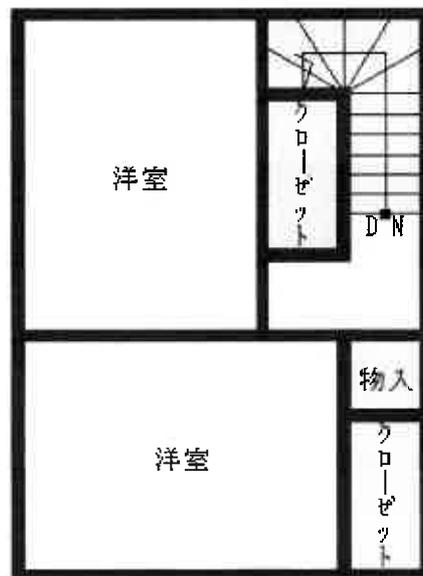
1階



2階



3階



(11枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第288号
令和8年2月9日 現地調査
令和8年2月25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 川口市大字道合字放山
地 番 29番10
地 目 宅地
地 積 63.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市大字道合字放山
地 番 29番1
地 目 宅地
地 積 162.10平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 川口市大字道合字放山 29番地10
家屋 番号 29番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 28.15平方メートル
2階 33.95平方メートル
3階 28.98平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,970,000円
物件2 (土地)	金70,000円
物件3 (建物)	金8,460,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：公衆用道路
3	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・2）

位置・交通	J R京浜東北線「蕨」駅の北東方約3,200m(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、事業所、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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
面地条件	地積 形状 地勢 その他	63.10㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	西約4m舗装私道(位置指定道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)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物件2土地は上記位置指定道路として利用されている。 ②物件1土地上に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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30年5月24日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 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	所有者とその家族が居宅として利用している。
特記事項	①所有者によれば、インターホンが鳴らないことがあるとのことである。 ②室内にて犬2匹と猫1匹を飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	144,000	0.86	63.10	0.90	7,030,000

※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）

公示地 川口-21

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 148,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/100 & \asymp & 144,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：系統連続性、間口狭小等を考慮した。

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（土地）

物件2は私道敷及び雑種地であるので、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	144,000	0.05	162.10	1 / 12	100,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件3（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
3	160,000	91.08	0.54	7,870,000

ウ 現価率：

経過年数約8年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $17 / (8 + 17) \times (1 - 0.2)$

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	7,030,000	0.60 法定地上権	4,220,000

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	7,030,000	-4,220,000		1.0	0.7	1,970,000
3	7,870,000	+4,220,000	1.0	1.0	0.7	8,460,000
2	100,000			1.0	0.7	70,000
一括価格(合計)						10,500,000

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-21）
所 在：川口市大字道合字老貫目493番10
価 格：148,000円/㎡
位 置：JR京浜東北線「蕨」駅約4,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：78㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：西4.2m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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 : 15,000

物件所在地

公示地

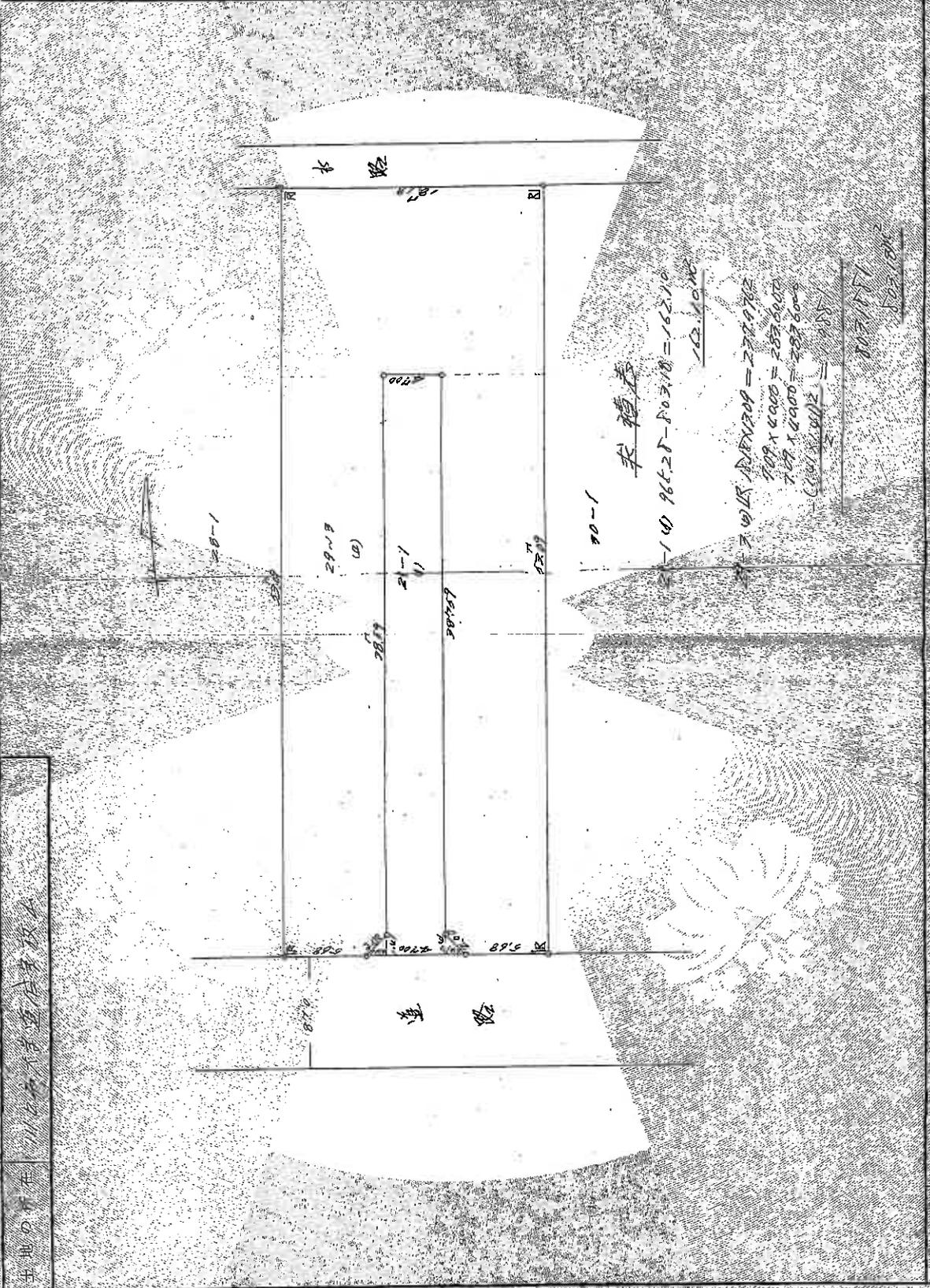
登記年月日：昭和45年10月3日

0664536

土地積算図

作製年月日	昭和45年10月3日	製作者	申請人
-------	------------	-----	-----

地番 0664536
 土地の所在 埼玉県草加市草加



(埼玉県土地家屋調査士会印)

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10月6日

さいたま地方法務局 草加出張所

登記官

登記年月日：平成30年10月6日

建築物各階平面図

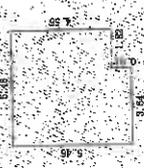
家屋番号 29番1号
 所在地 川口市大字清合字放田39番地10

各階平面図

1階

求積表

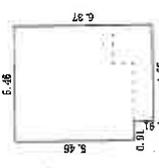
5.46 X 4.55 =	24.8430
3.64 X 0.91 =	3.3124
計	28.155400
床面積	28.15㎡



2階

求積表

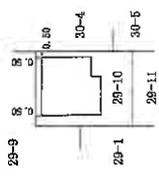
5.46 X 5.46 =	29.8116
4.55 X 0.91 =	4.1405
計	33.952100
床面積	33.95㎡



3階

求積表

4.55 X 6.37 =	28.9835
床面積	28.98㎡



川口市 川口市 川口市 川口市

1000

600

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10月6日
 さいたま地方支庁登記所 登記官