

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 5月26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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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 川口市大字木曾呂字北  
地 番 948番  
地 目 山林  
地 積 664平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地・山林



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8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】

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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

隣地（地番949番及び地番217番）との境界が不明確である。

《 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 川口市大字木曾呂字北  
地 番 948番  
地 目 山林  
地 積 664平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地・山林



令和7年(ケ)310号  
令和8年2月24日受理  
令和8年3月30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 | 川口市大字木曾呂字北 |
|   | 地 | 番 | 948番       |
|   | 地 | 目 | 山林         |
|   | 地 | 積 | 664平方メートル  |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件評価人	<p>1 当職が地図ソフトを用いて目的土地の四辺の距離を測定したところ東辺が約27.5メートル、西辺が27.6メートル、北辺が24.8メートル、南辺が約25.8メートルであった。</p> <p>2 当職が川口市役所みどり課で確認したところでは、保全緑地内の大きな木を維持管理するために木に番号をふっており番号をふった木を伐採するには届出が必要となっているとのことです。目的土地は保全緑地に指定されていないので目的土地上の木に番号がふられることはないとのことです。ただし目的土地周辺は土地相互の境界が明確ではないため近日中に念のため誤って番号がふられていないか確認すると×のことでした。なお目的土地に北側で接する地番949土地は川口市の所有であり地番948-2土地（水路脇の道）との境界には杭が並び設置されているとのことでした。</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

## 執行官の意見

## 1 目的物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。

目的土地は、公図の記載からその概ねの位置は確認できたが、その正確な境界及び地積を確認することはできなかった。これらを確認するには今後専門家による測量が必要である。以下調査の経過を述べる。

目的土地東辺は道に接しその境界と思われる個所には柵が設置されていた（写真①）。公図における周辺土地の位置関係等からその柵の北端が目的土地の北東角、道が東側へ曲がる辺りを南東角と仮定してその距離を概測したところ、約18.7メートルであったためこれが目的土地の東辺だとすると公簿上の長さより相当短いことになり、逆に公簿上の長さが正しいとすると北東角及び南東角は別の個所ということになる。

道に接する東側辺から約7メートルは道とほぼ同じ高さとなっているが、その西側は相当急な斜面となっていて（目視では5～10メートルの高低差）西側には水路脇の道（地番948-2、登記上地目は堤、見沼代用水土地改良区所有名義）があり続いて水路（地番948-3、登記上地目は用悪水路、所有名義は同前）に至っている。水路脇の道の目的土地側には土留が存在するが、その土留から1メートル程目的土地側に入った位置に土留に沿って石杭が数メートル置きに存在した（写真②）。3月18日に調査した際に「107」という番号がふられた木があったが川口市役所の確認作業終了後に再調査した際にはその番号がなくなっていた。その木は石杭と石杭とを結んだ線上に植わっており川口市役所において保全緑地外（つまり目的土地上）に植わっているものと判断された結果と思われた。

以上より目的土地の東辺及び西辺のおよその位置は確認できたが、北辺及び南辺の位置を確認することができなかった。

## 2 上記のとおり目的土地は、東側道に接する辺から約7メートルは道とほぼ同じ高さとなっており道との間に柵が設置されその柵には「入ってはいけません 大五興業(株)」「資材置場」との看板が設置され（写真③）建築資材のような動産類が置かれていた。

以上の状況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。

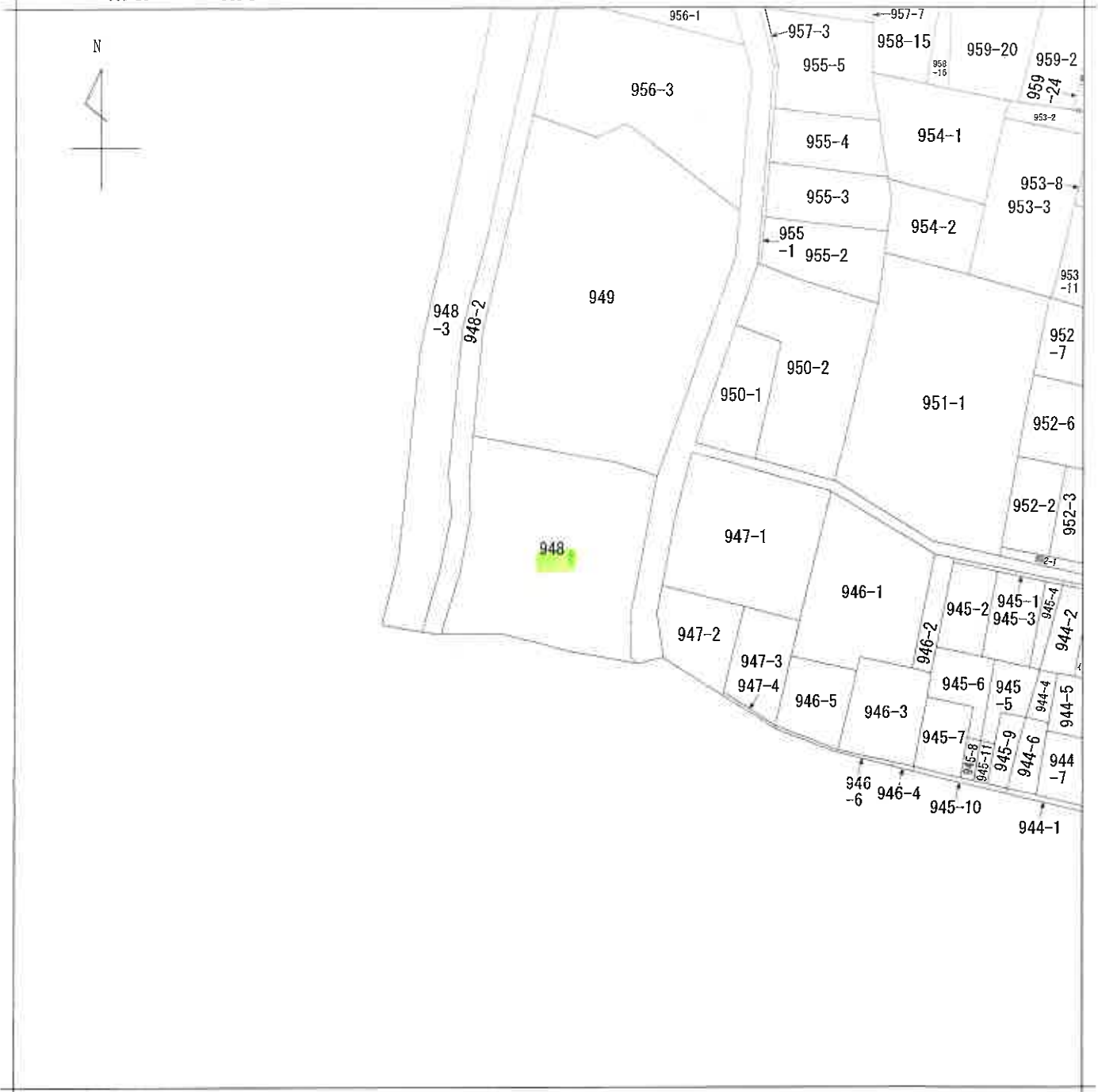
以上

(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2月24日(火) 16:00-16:05	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書を郵送(宛所不明で返送)
令和8年2月26日(木) 10:55-11:00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影
令和8年3月18日(水) 12:30-13:15	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年3月25日(水) 8:45-8:50	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の公図、登記情報取得
令和8年3月25日(水) 16:40-16:50	物件所在地	物件再調査、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)

4 944-3    ^ 959-25  
 5 959-26    = 944-1



(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。



請求部	所在	川口市大字木曾呂字北			地番	948番		
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		種類	旧土地台帳附属地図
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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年10月30日

さいたま地方法務局

登記官

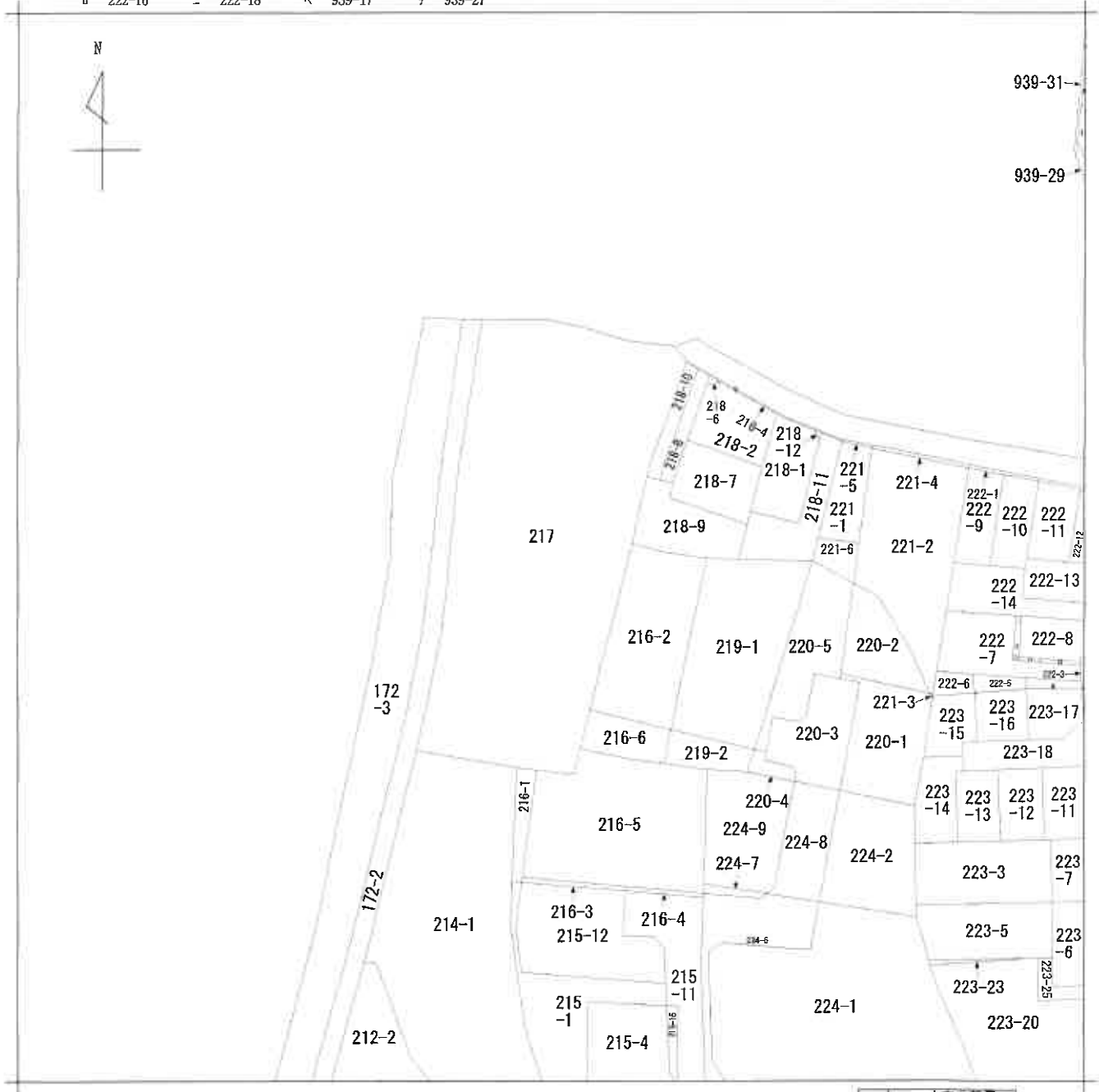
地図整理番号：M94098

(1/1)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

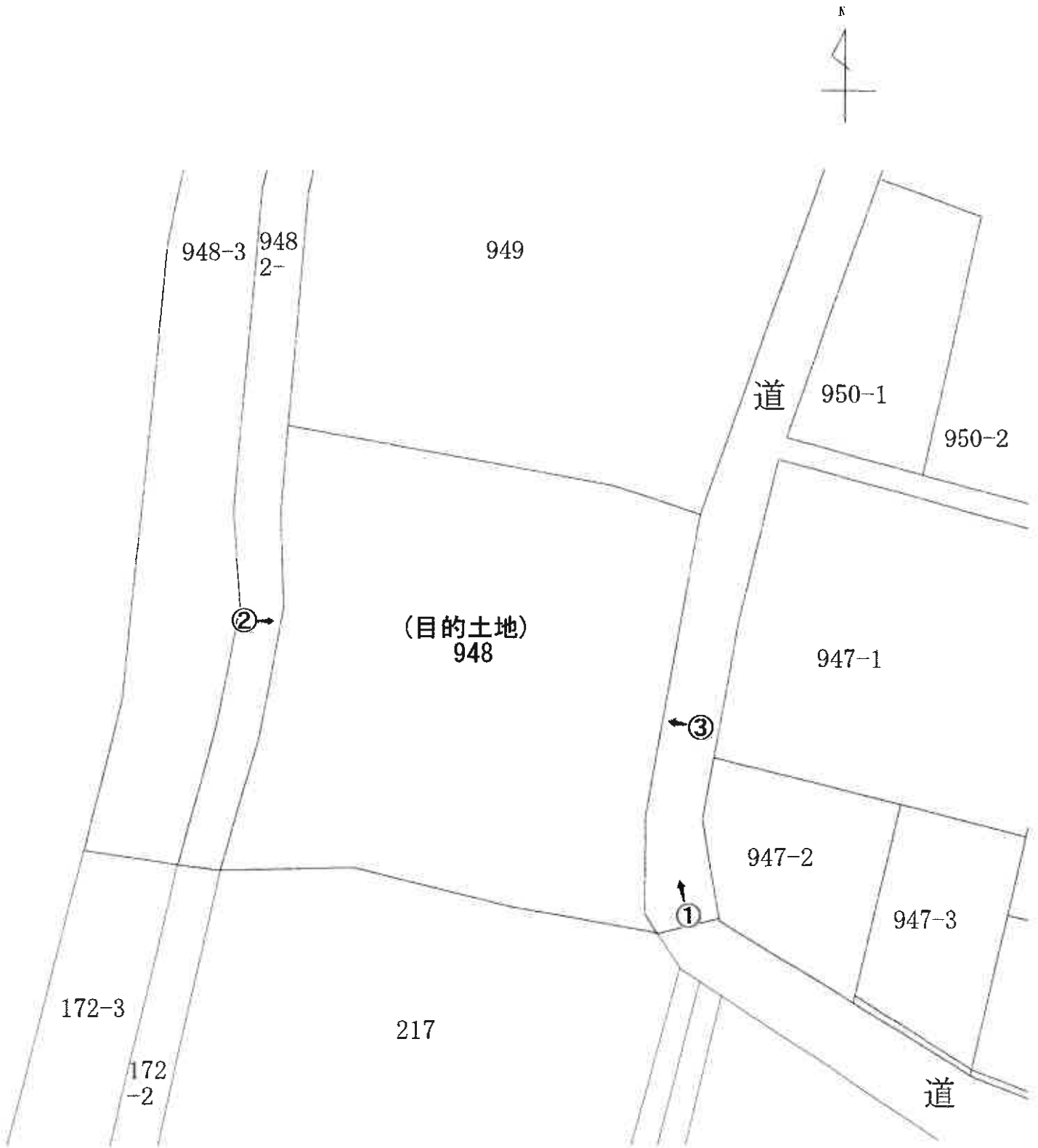
イ 222-15    ハ 222-17    ホ 222-4    ト 939-28    リ 218-3  
 ロ 222-16    ニ 222-18    ヘ 939-17    チ 939-27



請 求 部 分	所 在	川口市大字木曾呂字表				地 番	217番		
出 力 縮 小 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		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

**A3判をA4判に縮小**

# 土地現況図 (おおよその写真撮影位置 ○→)





①



②



③

(9枚目)

令和7年(ケ)第310号  
令和8年3月18日 現地調査  
令和8年4月3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	川口市大字木曾呂字北
	地	番	948番
	地	目	山林
	地	積	664平方メートル



## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金7,810,000円

- ① 一括価格は、物件1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。

## 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	雑種地・山林
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	J R武蔵野線「東浦和」駅の南東方約1,390m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	竹や雑木が見られる林地地域で、東側道路対面側は一般住宅が建ち並ぶ中に駐車場も見られる地域である。	
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	664㎡ ほぼ長方形 平坦地
接面道路の状況	東約3.1m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	土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし  ※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>地積は地図ソフトにより概測したところ登記記録上の地積と大きな相違はなさそうであるが、本件土地は境界が不明であり、正確な地積を把握するには測量が必要である。</p> <p>本件土地前面道路は建築基準法第42条2項の道路であり、建物の建築にあたっては中心から2mの後退が必要である。</p> <p>上水道及び都市ガスは前面道路に埋設管があり、下水道は本件土地の前面付近まで埋設管がある。</p> <p>本件土地の前面道路は区間の全てが幅員が4m以上で通り抜けていないため開発行為は許可されない可能性が高い。</p> <p>本件土地のうち約130.90㎡（市道接面部分約18.7m×奥行約7.0mのほぼ長方形）は平坦であり、それ以外の部分は西方に急傾斜している。平坦な部分には資材が置かれている。</p> <p>本件土地と東側市道の境界と思われる部分にはネットフェンスと鉄パイプによる柵が設置されており、南側隣地との境界と思われる部分も鉄パイプで仕切られている。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の更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	112,000	0.15	664		11,160,000

※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)

基準地 川口-19

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  
 $133,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102/100 \times 100/104.5 \times 100/116 \div 112,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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、交通接近条件が劣るが、街路及び環境条件が優る。

#### イ 個別格差：崖地 (有効面積)、セットバック、境界不明、埋蔵文化財包蔵地等を考慮した。

### 2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。目的物件は更地であるので、収益還元法は適用しなかった。

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	11,160,000			1.0	0.7	7,810,000

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-19 )  
所在 : 川口市大字石神字叭原194番10  
価格 : 133,000円/m<sup>2</sup>  
位置 : J R武蔵野線「東浦和」駅約2,900m(道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 107m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面道路 : 南西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 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

埼玉県川口市木曾呂 付近

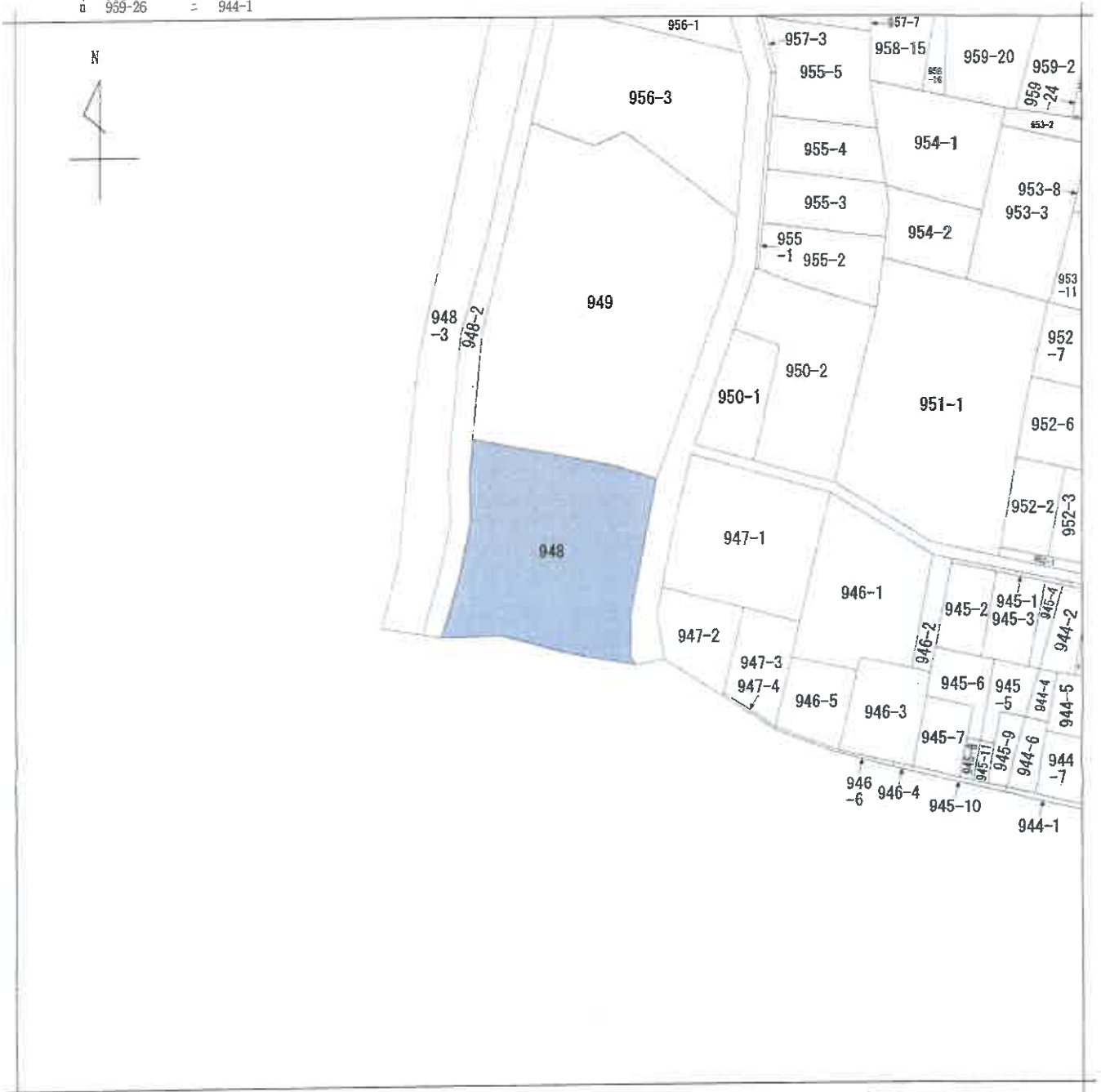


1 : 18,000 相当

地図上の1センチは約180メートル  
印刷中心は東経 139度43分6秒 北緯 35度51分32秒

スーパーマッフルデジタル25  
株式会社マッフル

イ 944-3      ハ 959-25  
ロ 959-26      ニ 944-1



(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。



請求部	所在	川口市大字木曾呂字北		地番	948番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年10月30日

さいたま地方法務局

登記官



地図整理番号：M94098

(1/1)

A3をA4に縮小