

## 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 5月26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 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 川口市東川口五丁目  
地 番 13番7  
地 目 宅地  
地 積 82.63平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市東川口五丁目 13番地7  
家屋 番号 13番7  
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 33.74平方メートル  
2階 39.33平方メートル  
3階 31.46平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物件明細書

令和 8年 4月14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】

本件共有者B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 川口市東川口五丁目  
地 番 13番7  
地 目 宅地  
地 積 82.63平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市東川口五丁目 13番地7  
家屋 番号 13番7  
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 33.74平方メートル  
2階 39.33平方メートル  
3階 31.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第346号

令和8年2月18日受理

令和8年3月9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 川口市東川口五丁目  
地 番 13番7  
地 目 宅地  
地 積 82.63平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市東川口五丁目 13番地7  
家屋 番号 13番7  
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 33.74平方メートル  
2階 39.33平方メートル  
3階 31.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市東川口5丁目13番22号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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	目的土地に接する地番32-31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(共有者)B <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	
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 checked="" 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所(共)有者B	<ol style="list-style-type: none"><li>1 債務者兼所(共)有者Aは離婚した元妻です。私とAとでそれぞれ抵当権を付けてローンを返済していましたが、Aがローン返済を滞らせたため本競売に至っています。</li><li>2 現在は私が子供と居宅として使用しています。</li><li>3 食洗器がセンサー不良で動かなくなっています。そのほかに故障や破損はありません。</li></ol>

(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

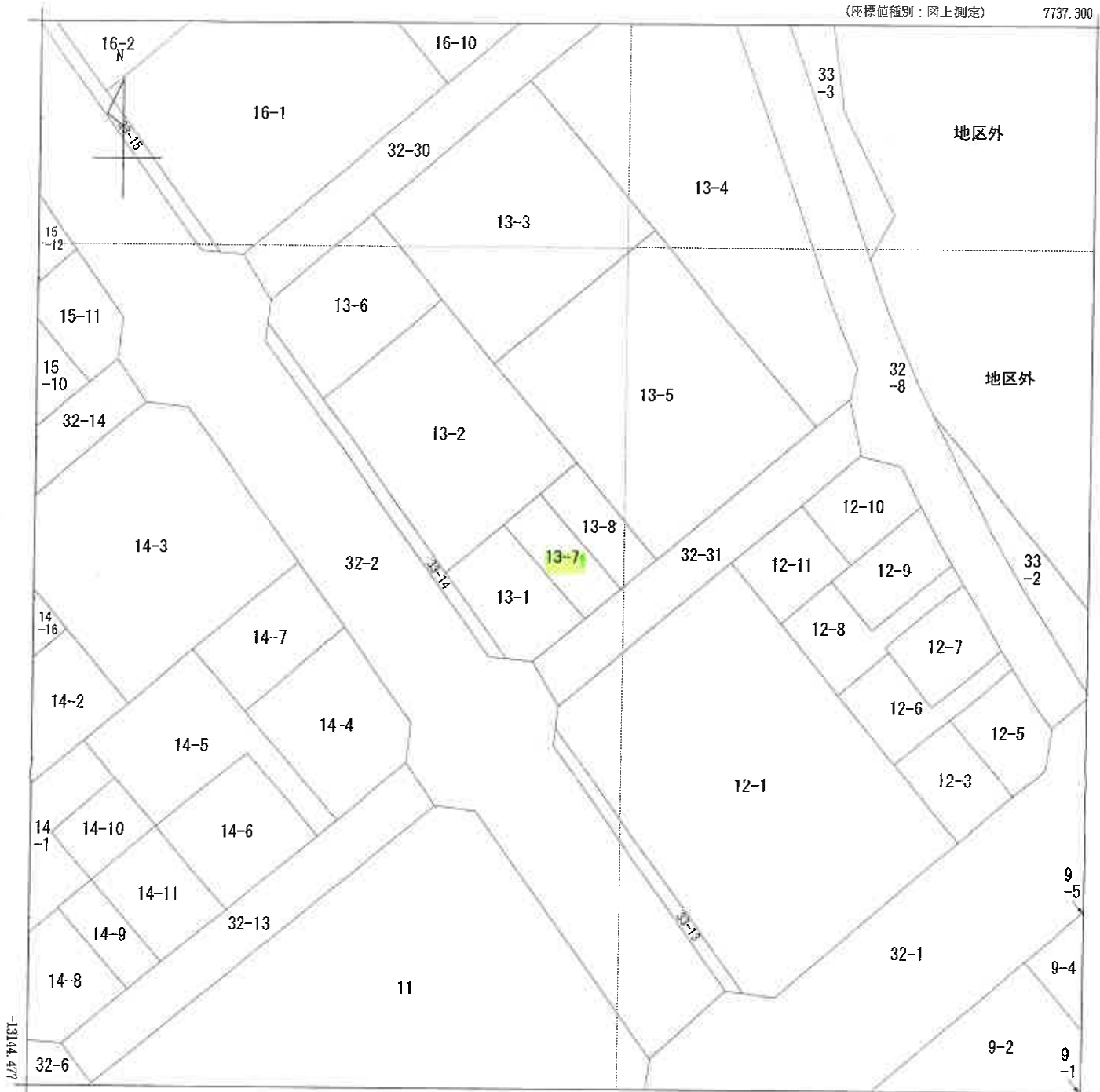
(4枚目)

(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2月19日(木) 14:25-14:30	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2月19日(木) 16:10-16:20	執務室	債務者兼所有者Aに占有状況照会書を、川口市に間取図交付依頼書を郵送
令和8年3月6日(金) 11:30-11:45	物件所在地	所有者B立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年3月8日(日) 11:55-12:00	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得
(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)



-7862.300 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 東川口5丁目

請求部	所在	川口市東川口五丁目		地番	13番7				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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				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12月12日  
 さいたま地方務局川口出張所

(6 枚目)

地図整理番号：M21210

登記官

登記年月日：平成29年4月11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12月12日 さいたま地方法務局川口出張所

(7枚目)

登記官

地積測量図

地番 13番7、同番8

土地の所在 川口市東川口五丁目

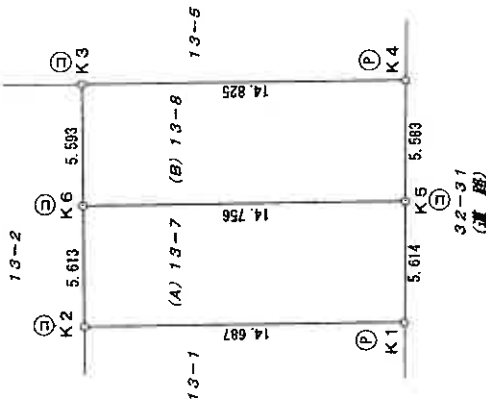


**求積表**

地番	A 13-7			
	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>nt+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
K1	-13089.345	-7797.397	13.832	-181051.820040
K5	-13085.763	-7793.014	-6.231	68451.526253
K6	-13074.518	-7802.668	-13.832	180846.732976
K2	-13078.152	-7806.846	6.231	-68411.813112
合計面積				82.6369616
合計地積				82.63
㎡				
地番	B 13-8			
	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>nt+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
K5	-13085.763	-7793.014	13.863	-181277.074839
K4	-13082.201	-7788.715	-5.292	69231.007692
K3	-13070.897	-7798.306	-13.893	181071.136141
K6	-13074.518	-7802.588	6.292	-89190.349256
合計				-165.280262
合計面積				82.6401310
合計地積				82.64
㎡				

世界測地系(測地成果2011区系)管理者によりパラメータ変換されている。

点番	X座標	Y座標	備考
K1	-13082.897	-7782.888	金属杭
4A026	-13087.767	-7806.436	板区補助点
4A025	-13061.708	-7786.677	板区補助点



4A026  
△

△  
T1

測量年月日 平成28年11月21日

凡	記号	種別	材料	形状	設置時期	測定の種別
例	⊙	石杭	金属杭	⊙	刻印	印
	⊙	コンクリート杭	金属杭	⊙		
	⊙	プラスチック杭	金属プレート	⊙		

作成者

土地家屋調査士

川口市東川口五丁目

日作成

申請人

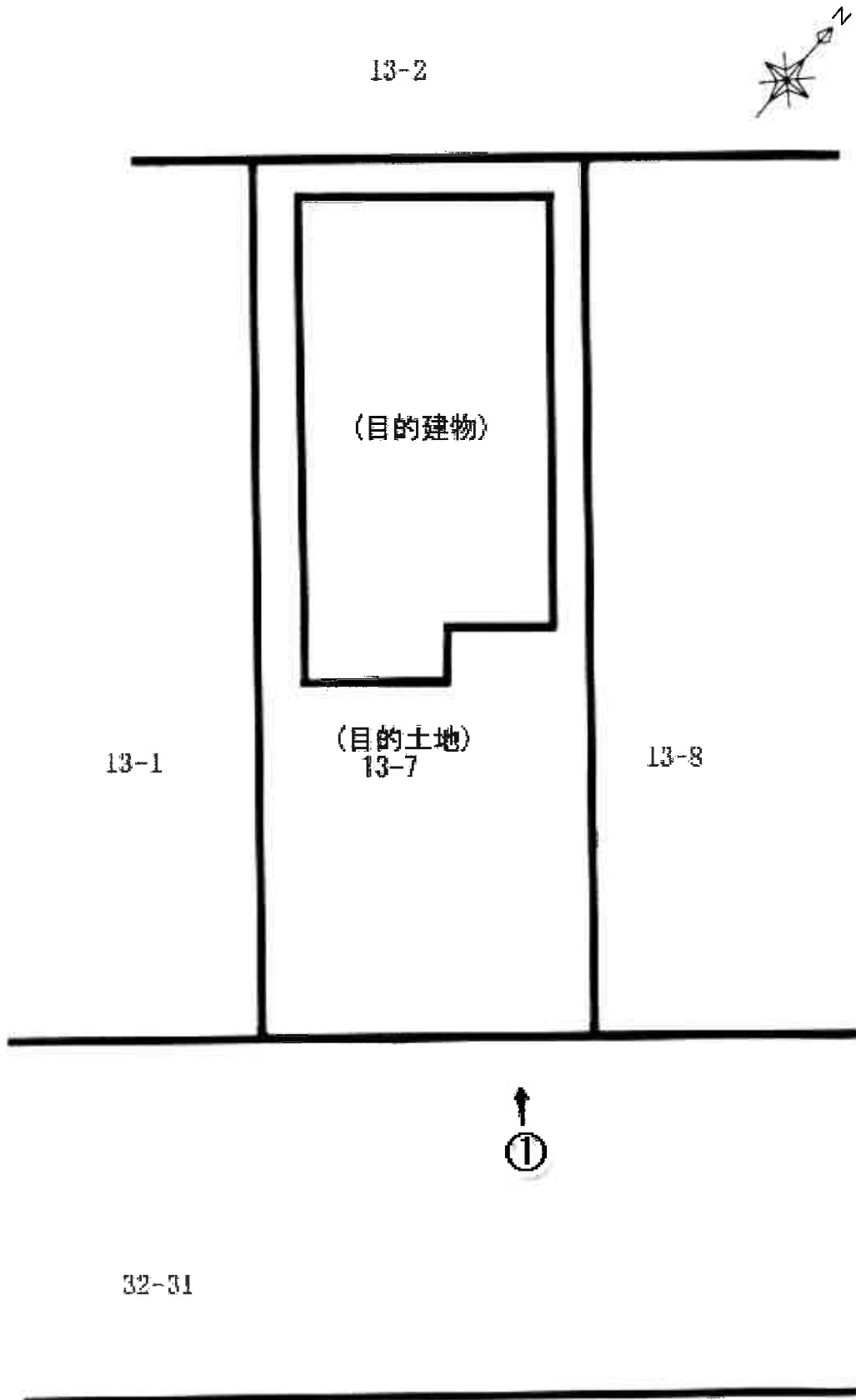
縮尺

1 / 250



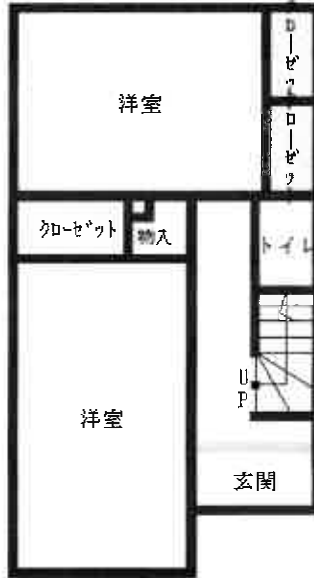
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

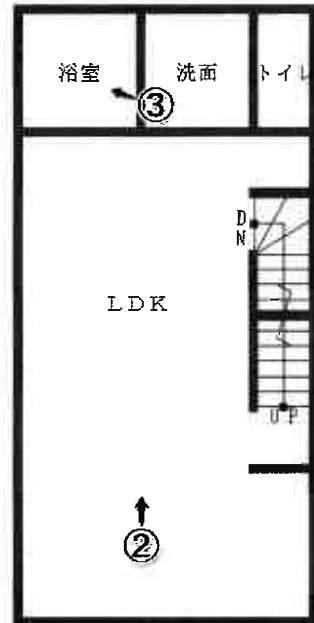


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

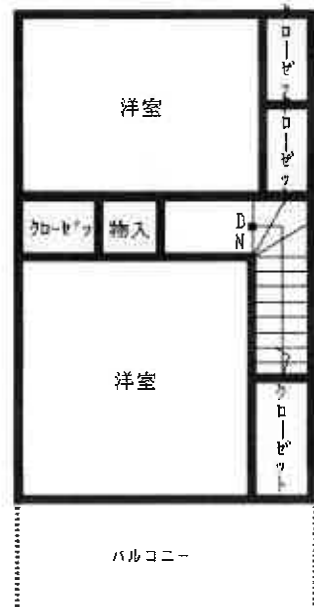
1階



2階



3階





①



②



③

令和7年(ケ)第346号  
令和8年3月6日 現地調査  
令和8年3月31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 川口市東川口五丁目  
地 番 13番7  
地 目 宅地  
地 積 82.63平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川口市東川口五丁目 13番地7  
家屋 番号 13番7  
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 33.74平方メートル  
2階 39.33平方メートル  
3階 31.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 第1 評価額

一括価格	
金19,110,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,930,000円
物件2(建物)	金14,180,000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「東川口」駅の北東方約750m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅、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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	82.63㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約6m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	(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	なし	

## 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29年12月26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（共）有者Bとその家族が居宅として利用している。
特記事項	所（共）有者Bによれば、食洗器がセンサー不良により故障しているとのことである。

## 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	222,000	1.01	82.63	0.95	17,600,000

※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-16

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  
 $288,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/124 \approx 222,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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・環境条件等が優る。

イ 個別格差：接面方位、間口奥行の関係等を考慮した。

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	160,000	104.53	0.58	9,700,000

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)-15%  
 (計算式)  $17 / (8 + 17) \times (1 - 0.15)$

## 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		
1	17,600,000	0.60	法定地上権	10,560,000

### 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	17,600,000	-10,560,000		1.0	0.7	4,930,000
2	9,700,000	+10,560,000	1.0	1.0	0.7	14,180,000
一括価格 (合計)						19,110,000

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-16 )

所 在 : 川口市東川口3丁目9番6外「東川口3-9-9」

価 格 : 288,000円/㎡

位 置 : 埼玉高速鉄道線「東川口」駅約600m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 298㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 道 路 : 南西6.0m市区町村道

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 : 中規模一般住宅の中にアパート等が混在する区画整然とした住宅地域

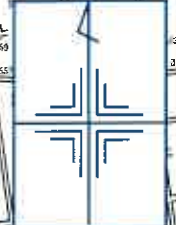
## 第7 附属資料

- 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

mapple

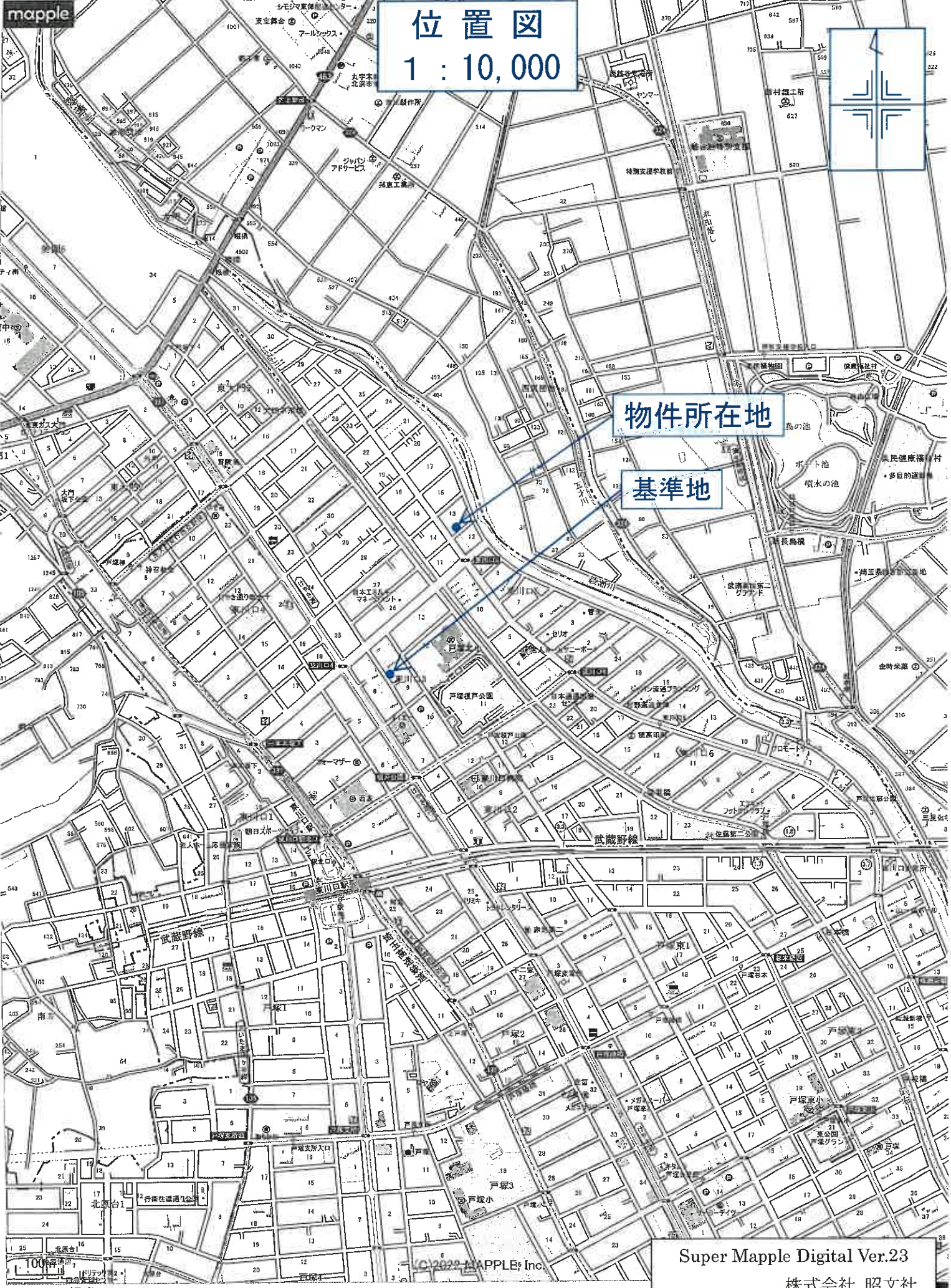
# 位置図

## 1 : 10,000



物件所在地

基準地



100m相当

©2022 MAPPLE, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度44分50秒 北緯 35度52分47秒



登記年月日 平成29年4月10日

これは図面に記録されている内容が正しいと書面である  
 令和7年12月12日 さいたま市地方自治局 国土部 出納課

地積測量図

冊 19番7、同番8

所在地 川口市栗川回五丁目

求積表

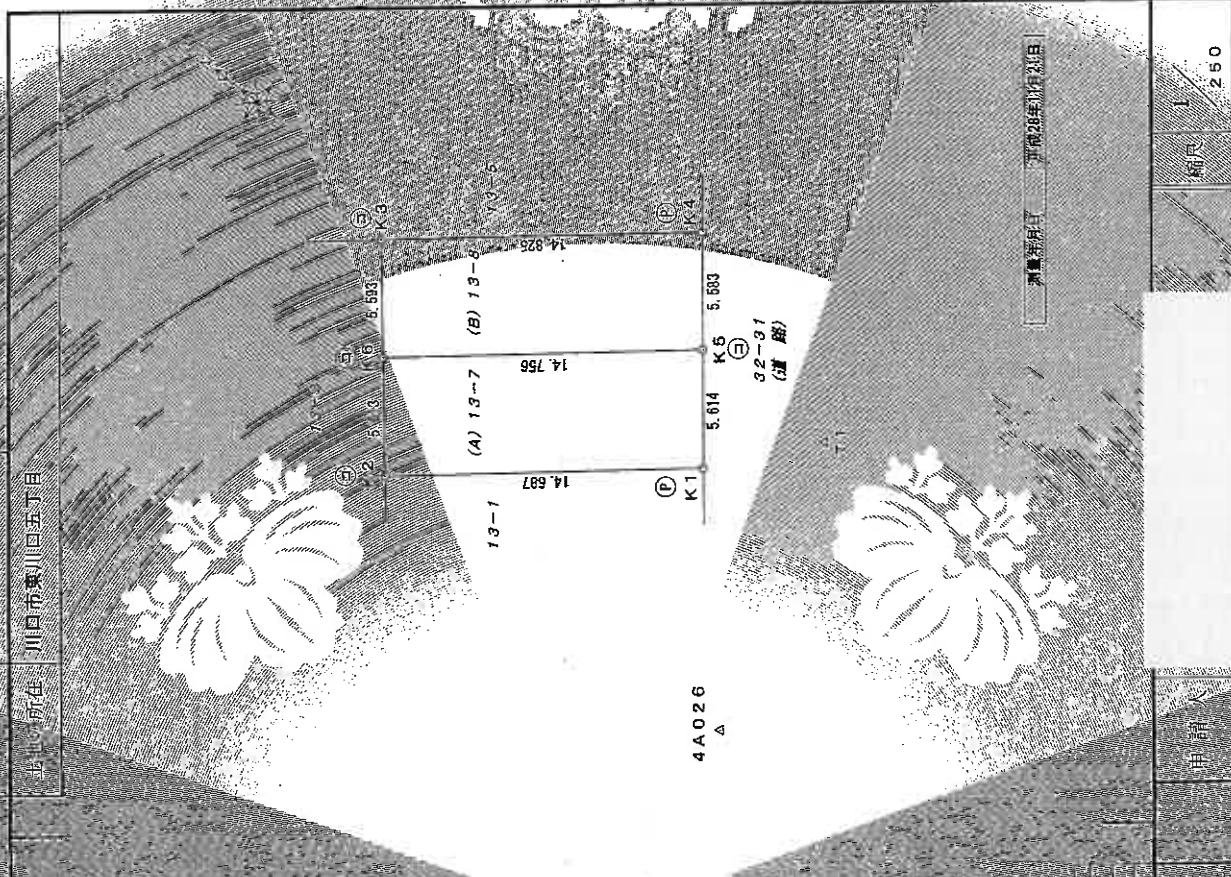
地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>)</sub>	Y <sub>n</sub> ・(X <sub>n+1}-X<sub>n</sub>)</sub>
K4	13053.345	-7787.337	13.832	181051.820000		
K5	7793.014	-5.231	68451.616259			
K6	7793.014	7502.568	13.332	180846.732276		
K2	13074.518	7506.568	6.231	-68411.803112		
合計					-165.273923	
合計						82.635951
合計						82.63
地積						m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>)</sub>	Y <sub>n</sub> ・(X <sub>n+1}-X<sub>n</sub>)</sub>
K5	13086.763	-7793.014	13.853	181277.074839		
K4	13082.201	-7798.715	-5.292	68231.007892		
K3	13070.897	-7798.306	-13.893	181071.186141		
K6	13074.518	-7802.568	5.292	-69190.349258		
合計					-165.280262	
合計						82.6401310
合計						82.64
地積						m <sup>2</sup>

世界測地系(測地成果201区系) 管理者によりパラメータ変換されている。

点番	X座標	Y座標	備考
K1	-13092.897	-7792.886	金属味
4A026	-13097.787	-7806.436	街区補助点
4A025	-13061.783	-7796.677	街区補助点



申請人

測量年月日 平成28年04月20日

縮尺 1/250

作成者

測量者氏名

(埼玉土地家屋調査士会加盟)

建物平面図

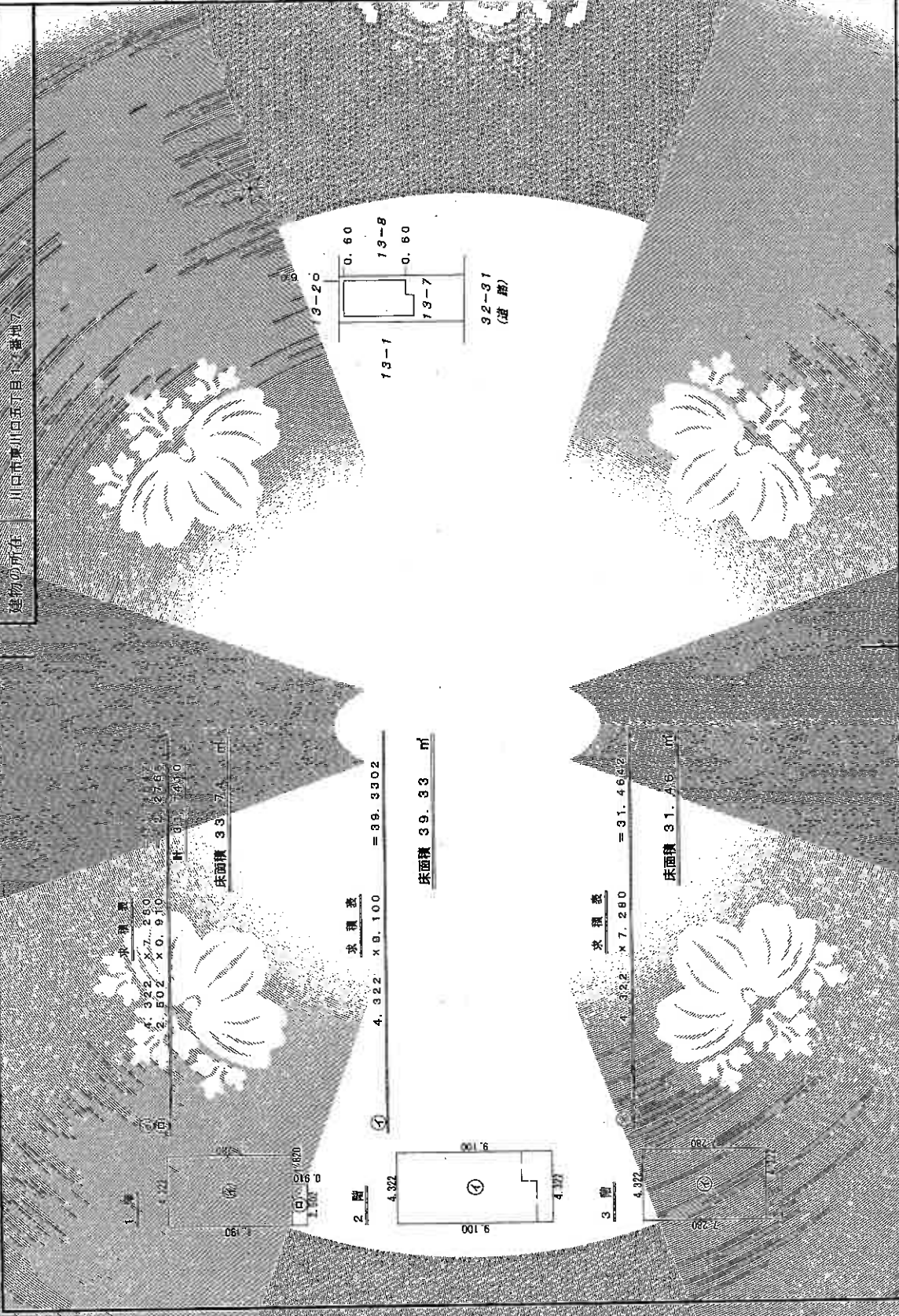
図号 113番7

建物の所在 山口市東川田町五丁目一番地7

各階平面図

登記年月日 平成30年2月18日

これは図面に記録されている内容の正確性を保証するものではありません  
令和7年12月12日  
山口市地籍課



作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

図30年2月18日(作成)

(株)工土地家屋調査士会 市松