

## 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 9月15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 9月30日から<br>令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8年10月14日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年10月28日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所第3民事部                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8年10月19日 午前 9時10分から<br>令和 8年10月23日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>9月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 8 年度  |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 20,460,000<br>16,368,000 | 一括       | 4,092,000  | 133,106  | 34,038   |
| 1    | 5,300,000                |          |            |          |          |
| 2    | 170,000                  |          |            |          |          |
| 3    | 14,990,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 川口市芝新町  
 地 番 16 番 40  
 地 目 宅地  
 地 積 60.80 平方メートル  
 所 有 者 A
  
- 2 所 在 川口市芝新町  
 地 番 16 番 45  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 68 平方メートル  
 共 有 者 A 持分 5 分の 1
  
- 3 所 在 川口市芝新町 16 番地 40  
 家屋 番号 16 番 40  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメントかわらぶき 3 階建  
 床 面 積 1 階 22.22 平方メートル  
           2 階 36.43 平方メートル  
           3 階 33.95 平方メートル  
 所 有 者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 7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1～3】

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 川口市芝新町  
 地 番 16 番 40  
 地 目 宅地  
 地 積 60.80 平方メートル  
 所 有 者 A
  
- 2 所 在 川口市芝新町  
 地 番 16 番 45  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 68 平方メートル  
 共 有 者 A 持分 5 分の 1
  
- 3 所 在 川口市芝新町 16 番地 40  
 家屋 番号 16 番 40  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメントかわらぶき 3 階建  
 床 面 積 1 階 22.22 平方メートル  
                   2 階 36.43 平方メートル  
                   3 階 33.95 平方メートル  
 所 有 者 A



令和8年(ケ)第88号  
令和8年6月15日受理  
令和8年7月14日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 室 井 祐 介

(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 川口市芝新町  
地 番 16 番 40  
地 目 宅地  
地 積 60.80 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 川口市芝新町  
地 番 16 番 45  
地 目 公衆用道路  
地 積 68 平方メートル  
共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 川口市芝新町 16 番地 40  
家屋 番号 16 番 40  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき 3 階建  
床 面 積 1 階 22.22 平方メートル  
2 階 36.43 平方メートル  
3 階 33.95 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           | 埼玉県川口市芝新町16番21-1号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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<br><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<br>上記の者が目的土地に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>                                                                    |    |    | {     | 種類:   |    | 構造: |       | 床面積: |  |       |    |   |   |   |
| {              | 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |    |    | {     | 地方裁判所 | 支部 | 令和  | 年( )第 | 号    |  | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| {              | 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                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)                             | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者) | <p>1 目的建物には、私と家族で住んでいます。先日、別の住居を確保したため、少しずつ荷造りや運び出しをしています。</p> <p>2 目的建物の住所で、私が代表をしている法人（合同会社アシスト）の登記をしており、以前は事務所としても使用していました。</p> <p>なお、現在、法人は破産手続中であり、活動はしていません。</p> <p>3 目的建物に家財は残っていますが、貴重品などはありませんので、適宜の日時に立入調査をしていただいて差し支えありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年6月25日電話聴取)</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

(3枚目)

執行官の意見

1 目的物件の状況は、公図、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 本件建物内は、関係人の陳述のと通りの使用が認められ、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本報告書記載のとおり認めた。

なお、Aが代表を務める合同会社アシストについては、すでに法人としての活動はしていないとのことであり、上記建物内には同法人宛の郵便物は存在するものの、事務スペースなどは存在せず、現時点で法人としての活動の実体はないものと思料する。

よって、以上を総合して、合同会社アシストは占有者として認定しない。

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

(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6月16日(火)<br>12:00-12:20                                                                                                                                                                                                                                        | 川口市役所理財部固定資産税課 | 間取図取得                          |
| 令和8年6月16日(火)<br>13:40-14:00                                                                                                                                                                                                                                        | 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6月23日(火)<br>10:30-10:40                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地          | 連絡文書投函(解錠予告)                   |
| 令和8年6月25日(木)<br>13:30-13:40                                                                                                                                                                                                                                        | 執務室            | A(債務者兼所有者)から電話聴取               |
| 令和8年6月30日(火)<br>15:00-15:20                                                                                                                                                                                                                                        | 執務室            | 登記情報提供サービスを利用し、隣接地及び法人の登記情報を取得 |
| 令和8年7月2日(木)<br>11:00-11:30                                                                                                                                                                                                                                         | 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)     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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7月2日<br/>目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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  
(5枚目)



(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 分   | 所 在 川口市芝新町 |         |                 | 地 番 16番40      |          |     |           |
| 出 縮 力 尺   | 1/500      | 精 度 区 分 | 座 標 系 番 号 又 記 号 | 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 記 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。

令和8年4月1日

さいたま地方法務局川口出張所  
登記官

(6枚目)

請求番号: 19-1  
(1/1)

請求番号：19-2

さいたま地方法務局川口出張所

製品名

(8枚目)

請求番号: 19-2

## 縮小コピーにつき縮尺相違

 $(2/2)$ 

(昭和21年6月15日作成)

作者

人請申

縮尺

1  
250

地積測量圖

|    |                        |
|----|------------------------|
| 地番 | 16-11,<br>16-40乃至16-45 |
|----|------------------------|

土地の所在 川口市芝新町

2/2

|       |            |
|-------|------------|
| 期星年月日 | 令和2年 5月11日 |
| 座標系   | 任意         |

| 点 名 | X座標     | Y座標     | 備 考        |
|-----|---------|---------|------------|
| 5   | 74,240  | 106,281 | 市金鷹橋       |
| 53  | 114,490 | 101,764 | 市金鷹橋       |
| 11  | 100,000 | 100,000 | 豊城点(トラバース) |
| 13  | 83,604  | 105,001 | 豊城点(トラバース) |
| 129 | 67,252  | 113,205 | 豊城点(トラバース) |

| 地 帶 | ⑤ 15-43 | $\bar{X}_n$ | $\bar{Y}_n$ | $\bar{X}_n - \bar{Y}_n - 1$ | $\bar{Y}_n \cdot (\bar{X}_n - \bar{Y}_n - 1)$ |
|-----|---------|-------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| M0  |         | 94.794      | 110.871     | 0.320                       | 35.478720                                     |
| P4  |         | 87.281      | 110.275     | 2.205                       | 243.153375                                    |
| P19 |         | 86.999      | 108.698     | 2.131                       | 232.487838                                    |
| P2  |         | 88.412      | 110.537     | 4.966                       | 548.816295                                    |
| P17 |         | 91.964      | 121.167     | -2.451                      | -286.980317                                   |
| P6  |         | 86.961      | 122.370     | -7.770                      | -877.399960                                   |
| P3  |         |             |             | 合 計                         | -114.434079                                   |
|     |         |             |             | 合 計 面 積                     | 57.2170095                                    |
|     |         |             |             | 地 積                         | 57.21                                         |

| 地帯  | ⑤ 15-44 |                |                |                                     |                            |   |
|-----|---------|----------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|---|
|     | N0      | X <sub>0</sub> | Y <sub>0</sub> | X <sub>0+1</sub> -X <sub>0</sub> -1 | Y <sub>0</sub> -0m+1-3m-1) | m |
| S9  | 84,561  | 109,740        | 2,205          |                                     | 241,915700                 |   |
| P2  | 86,993  | 109,089        | 2,700          |                                     | 294,554600                 |   |
| P19 | 87,231  | 110,275        | -2,205         |                                     | -243,15375                 |   |
| P4  | 84,794  | 110,371        | -2,700         | 合計                                  | -299,351700                |   |
|     |         |                |                | 合計                                  | -5,956775                  |   |
|     |         |                |                | 合計面積                                | 2,9833975                  |   |
|     |         |                |                | 地積                                  | 2.98                       | m |

[illegible]

| 凡例 | 記号      | 発行者の署名 | 国号  | 商品名の種類 | 上り号 | 世界の貨物 |
|----|---------|--------|-----|--------|-----|-------|
| ⑤  | 石社      | ⑦      | 金球貨 | ⑥      | 銅印  |       |
| ⑥  | コングレード社 | ⑧      | 金球貨 | ⑦      | 計算点 |       |
| ⑦  | プラスチック社 | ⑨      | 金球貨 | ⑧      | 計算点 |       |

作者

(昭和21年6月15日作成)

人請申

縮尺

1  
250

登記年月日：令和3年6月22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8年4月1日 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

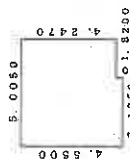
(9枚目)

縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図 建物階平面図

|       |              |
|-------|--------------|
| 家屋番号  | 16番40        |
| 建物の所在 | 川口市芝新町16番地40 |

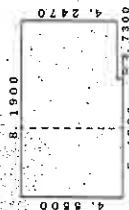
1階



求積表

|                  |             |
|------------------|-------------|
| 5.0060 X 4.2470= | 21.25623300 |
| 3.1850 X 0.3030= | 0.96505500  |
| 合計               | 22.22129000 |
| 床面積              | 22.22㎡      |

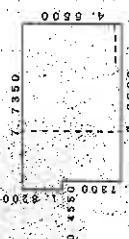
2階



求積表

|                  |             |
|------------------|-------------|
| 5.4600 X 4.5500= | 24.84300000 |
| 2.7300 X 4.2470= | 11.59431000 |
| 合計               | 36.43731000 |
| 床面積              | 36.43㎡      |

3階



求積表

|                  |             |
|------------------|-------------|
| 0.4550 X 1.8800= | 0.82810000  |
| 7.2800 X 4.5500= | 33.12400000 |
| 合計               | 33.95210000 |
| 床面積              | 33.95㎡      |

作成者

（令和3年 6月16日作成）

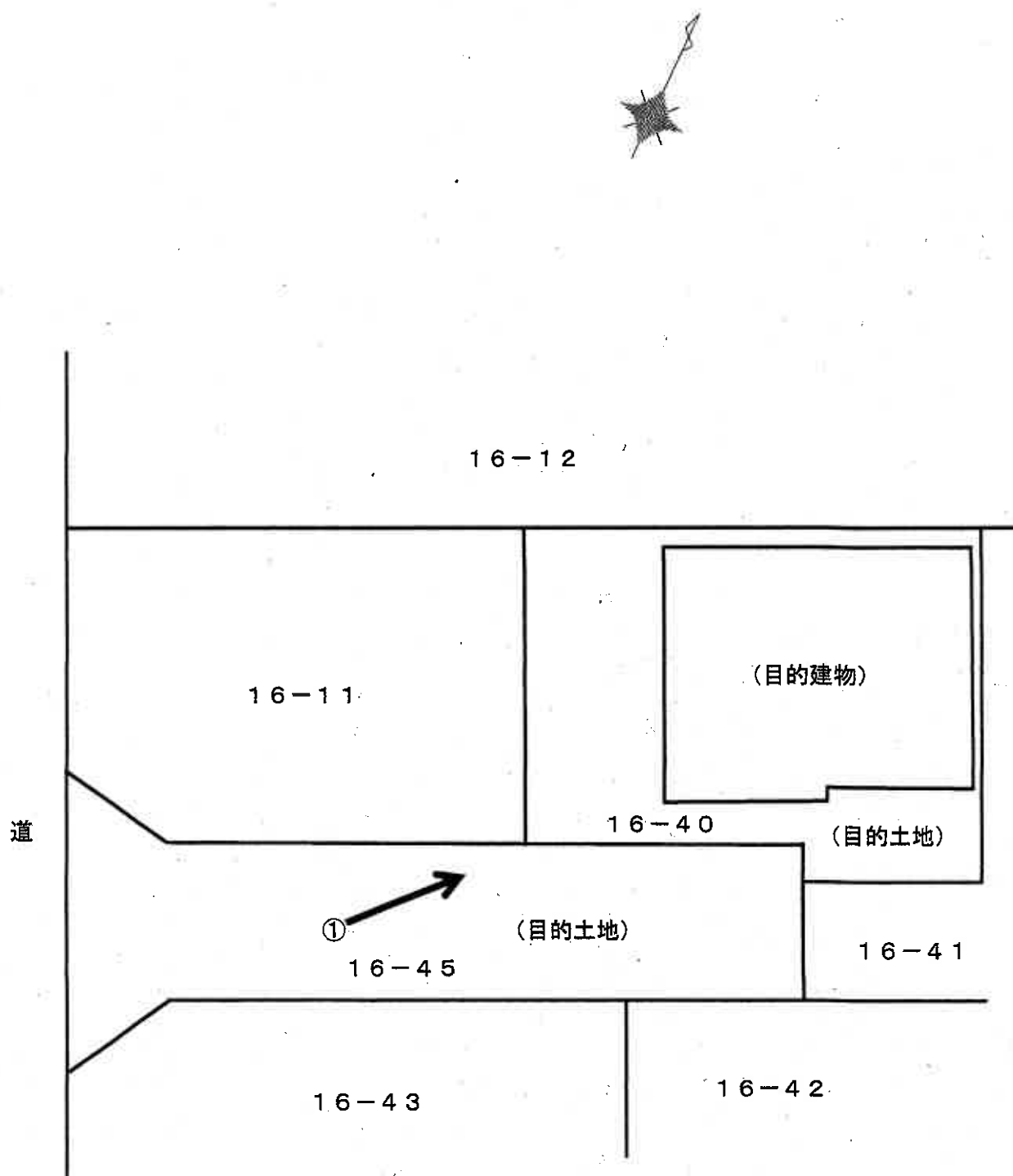
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

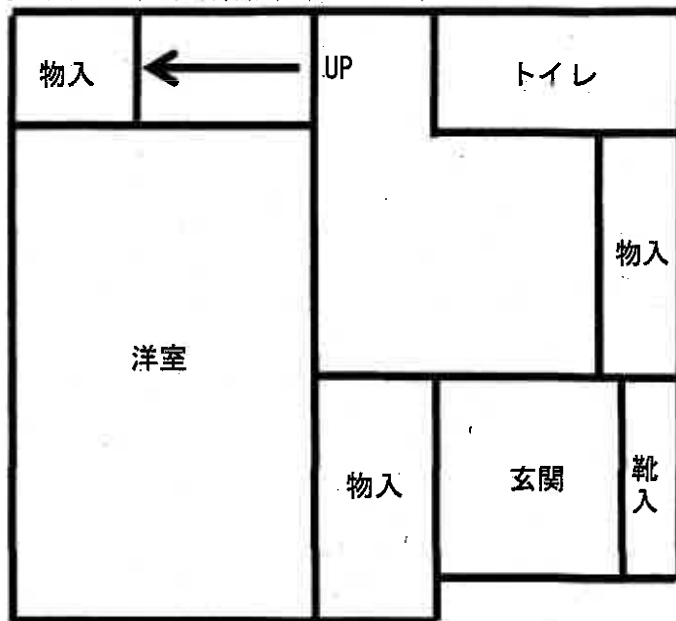
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

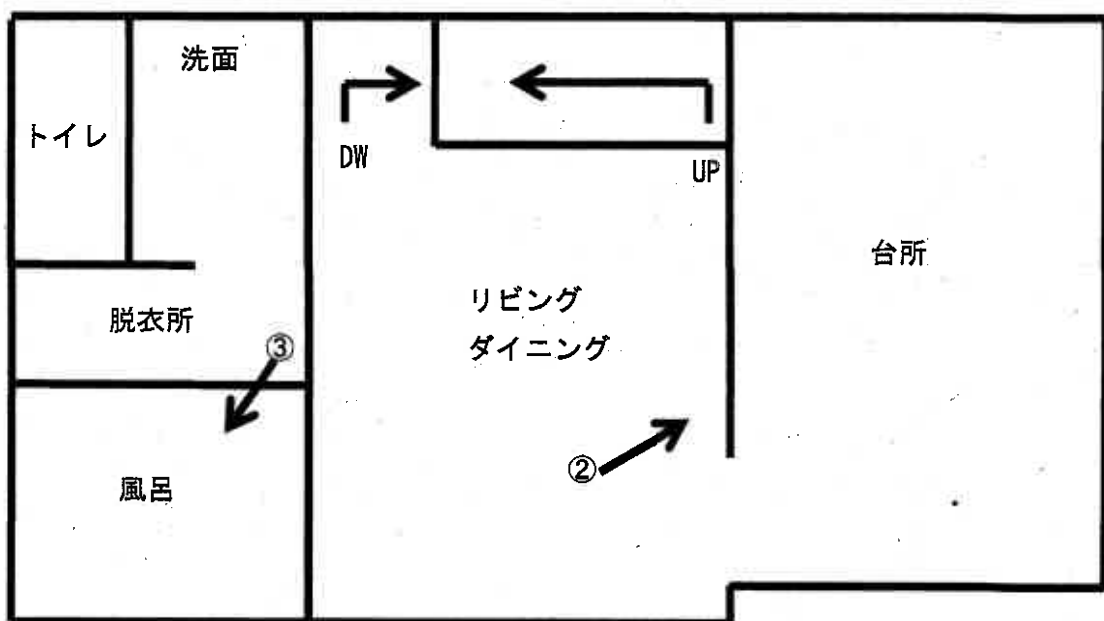


建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)

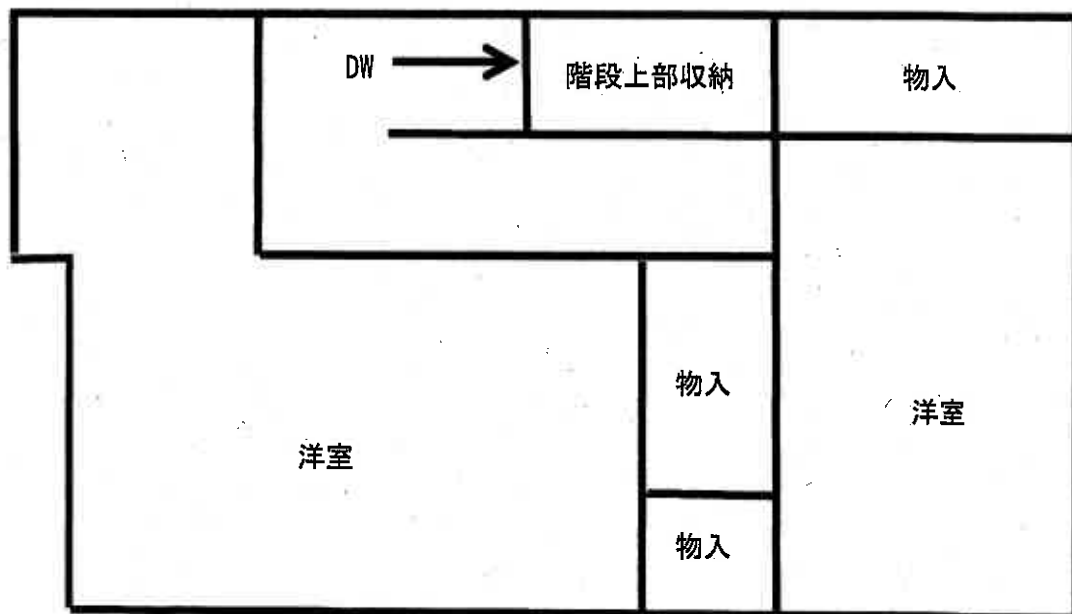
1 階



2 階



3 階



①



②



③



令和 8 年（ケ）第 88 号  
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 22 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 川口市芝新町  
 地 番 16番40  
 地 目 宅地  
 地 積 60.80平方メートル  
 所有者 A

2 所 在 川口市芝新町  
 地 番 16番45  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 68平方メートル  
 共有者 A 持分5分の1

3 所 在 川口市芝新町 16番地40  
 家屋 番号 16番40  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメントかわらぶき3階建  
 床 面 積 1階 22.22平方メートル  
 2階 36.43平方メートル  
 3階 33.95平方メートル  
 所有者 A



## 第1 評価額

| 一 括 価 格               |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 金 2 0, 4 6 0, 0 0 0 円 |                       |
| 内 訳 価 格               |                       |
| 物件1（土地）               | 金 5, 3 0 0, 0 0 0 円   |
| 物件2（土地）               | 金 1 7 0, 0 0 0 円      |
| 物件3（建物）               | 金 1 4, 9 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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<br>番号 | 所 在 等                                 | 登 記          | 現 況 |
|----------|---------------------------------------|--------------|-----|
| 1・2      | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 3        | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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」駅の東方約550m(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<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                     | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>300%<br>なし<br>特になし |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                             | 60.80㎡ (物件1)<br>ほぼ整形 (物件1)<br>平坦地<br>特になし    |
| 接面道路の状況                                                         | 南東約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<br>ガ ス 配 管 : あり<br>下 水 道 : あり<br><br>※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                                                         | 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 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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 等 | 建築年月日（登記記載）： 令和3年6月16日新築<br>経 過 年 数： 約5年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約20年                                                                               |
| 仕 様                                   | 構 造： 木造<br>屋 根： セメントかわらぶき<br>外 壁： サイディング、その他<br>内 壁： クロス貼り、その他<br>天 井： クロス貼り、その他<br>床： フローリング、その他<br>設 備： 電気、ガス、給排水等<br>その他： 特になし<br>※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<br>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                               | 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 356,000              | 0.92          | 60.80           | 0.95      | 18,920,000              |

※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-63

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  
 $328,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/106.0 \times 100/87 \div 356,000\text{円/㎡}$

◇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・環境条件が劣る。

イ 個別格差：系統連続性、形状等を考慮した。

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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割合<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| 2        | 356,000              | 0.05          | 68.00           | 1 / 5           | 240,000                |

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3        | 160,000             | 92.60              | 0.68     | 10,070,000           |

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)15%

(計算式)  $20 / (5 + 20) \times (1 - 0.15)$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 18,920,000        | 0.60          | 法定地上権 | 11,350,000             |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1         | 18,920,000          | -11,350,000                  |                 | 1.0            | 0.7             | 5,300,000                 |
| 3         | 10,070,000          | +11,350,000                  | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 14,990,000                |
| 2         | 240,000             |                              |                 | 1.0            | 0.7             | 170,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                |                 | 20,460,000                |

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-63）  
所 在：川口市芝4丁目2282番3外「芝4-19-32」  
価 格：328,000円/㎡  
位 置：J R 京浜東北線「蕨」駅約850m(道路距離)  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：166㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接 面 道 路：南4.0m市道  
用 途 指 定 等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

## 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



公示地

物件所在地

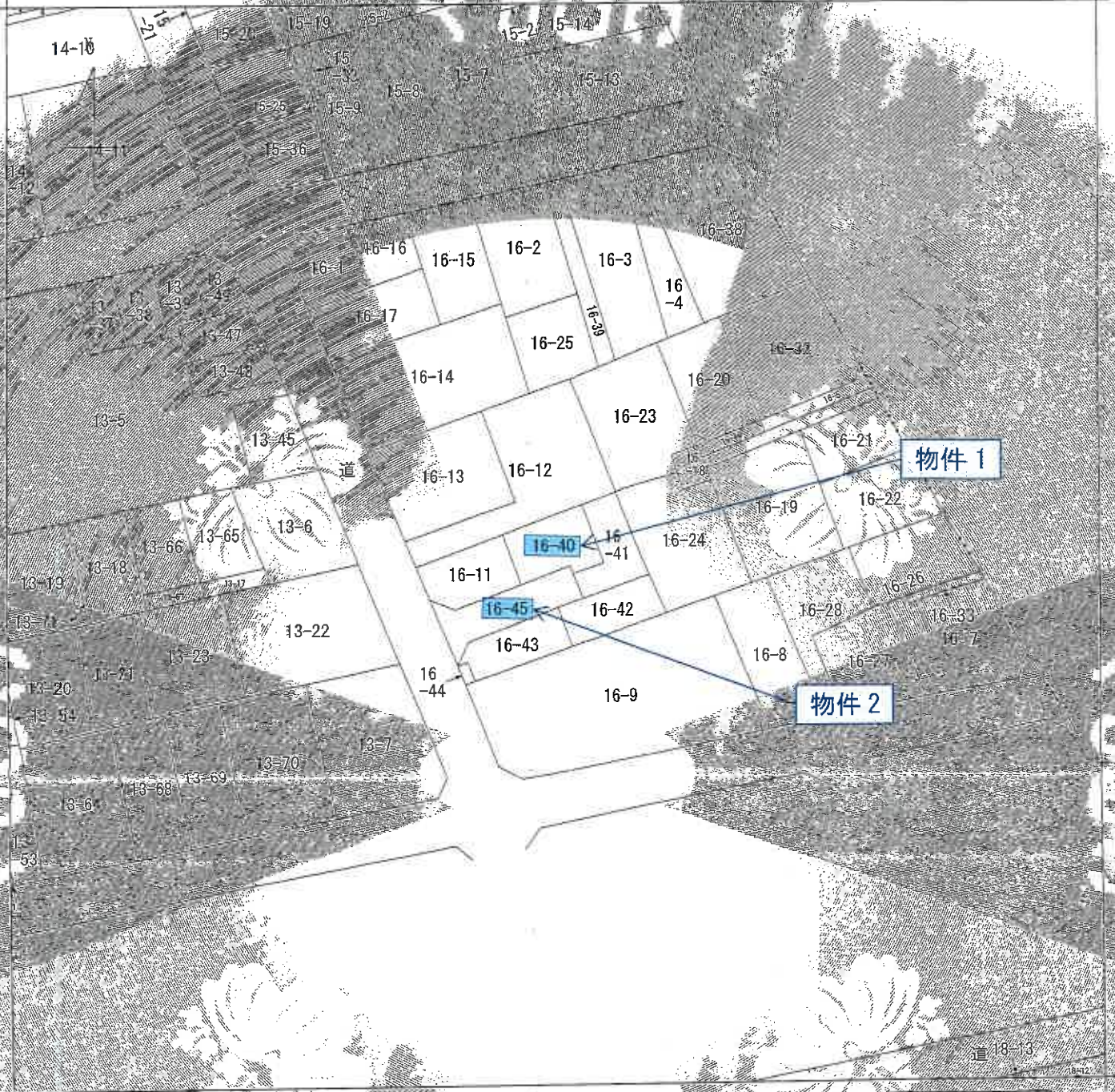
Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

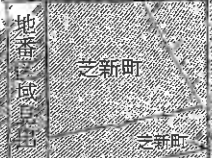
1:10,000 相当

地図上の1センチは約 100 メートル

印刷中心は 東経 139度41分42秒 北緯 35度49分49秒



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明記した不動産登記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た図面である。土地の位置及び形状は縮略を記載した図面とする。



|       |       |           |          |               |
|-------|-------|-----------|----------|---------------|
| 請求部   | 所在    | 川口市芝新町    | 地番       | 16番40         |
| 出方尺   | 1/500 | 精度        | 地図に準ずる図面 | 16番40地区直整理所在図 |
| 作成年月日 |       | 備付年月日(原図) | 備付事項     |               |

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。

令和8年4月1日  
さいたま地方法務局川口出張所  
登記部

請求番号：19-1  
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和2年6月17日

これは図面に記録されている内容を説明した箇面である。  
令和8年4月1日 さいたま地方裁判所川口出張所

和公和生和來和國三國和

रक्षा विभाग

請求番号: 19-2

地積別墅

地 番 16-11, 16-40乃至16-45

地の所在 川口市芝新町

## 求積表

[illegible]

| 項目   | Yn           | (Yn-1)-Yn | Yn-1    | Yn      | Yn-1    |
|------|--------------|-----------|---------|---------|---------|
| P1   | -531,204,757 | -4,525    | 77,417  | 96,887  | 77,417  |
| P11  | 48,787,736   | 0,396     | 123,151 | 123,151 | 123,151 |
| P12  | -19,494,968  | -0,158    | 133,380 | 133,380 | 133,380 |
| P13  | 977,609,126  | 7,709     | 126,914 | 98,406  | 126,914 |
| P6   | 598,178,633  | 4,683     | 125,161 | 103,291 | 125,161 |
| P5   | -940,123,885 | -8,105    | 115,993 | 101,688 | 115,993 |
| 合計   | 121,602,857  |           |         |         |         |
| 合計面積 | 60,801,285   |           |         |         |         |
| 面積   | 90,50        |           |         |         |         |

| 地番  |         | ③ 10-41 |         | 合計           |      | 合計面積 |    |
|-----|---------|---------|---------|--------------|------|------|----|
| N0  | Xn      | Yn      | Xn-1    | Yn-1         | Xn-1 | Yn-1 | 地積 |
| P8  | 103.791 | 125.161 | 8.114   | 1015.556354  |      |      |    |
| S13 | 104.520 | 130.289 | -8.532  | -1111.548950 |      |      |    |
| P7  | 94.769  | 132.808 | -11.856 | -1574.571848 |      |      |    |
| P9  | 92.664  | 124.085 | 0.823   | 102.121955   |      |      |    |
| P12 | 95.632  | 123.396 | 3.742   | 461.710412   |      |      |    |
| P13 | 96.406  | 126.814 | 7.709   | 877.609126   |      |      |    |
|     |         |         | 合計      | -129.122761  |      |      |    |
|     |         |         | 合計面積    | 04.5515305   |      |      |    |
|     |         |         | 地積      | 64.50        |      |      |    |

| Y      | X <sub>1</sub> -1 | X <sub>2</sub> -1 | Y      | X <sub>1</sub> -1 | X <sub>2</sub> -1 | Y      | X <sub>1</sub> -1 | X <sub>2</sub> -1 |
|--------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 94.719 | 337.808           | 3.302             | 94.719 | 337.808           | 3.302             | 94.719 | 337.808           | 3.302             |
| 94.362 | 154.203           | -5.619            | 94.362 | 154.203           | -5.619            | 94.362 | 154.203           | -5.619            |
| 94.147 | 133.416           | -1.028            | 94.147 | 133.416           | -1.028            | 94.147 | 133.416           | -1.028            |
| 94.331 | 129.559           | -2.779            | 94.331 | 129.559           | -2.779            | 94.331 | 129.559           | -2.779            |
| 94.611 | 122.370           | 5.763             | 94.611 | 122.370           | 5.763             | 94.611 | 122.370           | 5.763             |
| 94.996 | 121.167           | 5.703             | 94.996 | 121.167           | 5.703             | 94.996 | 121.167           | 5.703             |
| 95.664 | 126.085           | 2.795             | 95.664 | 126.085           | 2.795             | 95.664 | 126.085           | 2.795             |



縮尺 250

(27)

登記年月日：令和2年6月17日

これは図面に記載されている内容が正確であることを  
 令和8年4月1日 さいたま市地方自治体印出部所 登記部

測量図

 16-31  
 16-407至16-45

土地の所在 川口市芝新町

 測量年月日 令和2年6月17日  
 測量者 任意

| 点名  | X座標     | Y座標     | 市道幅員 |
|-----|---------|---------|------|
| 65  | 74,210  | 108,238 | 16.4 |
| S3  | 114,490 | 100,000 | 16.4 |
| T1  | 100,000 | 100,000 | 16.4 |
| T3  | 83,604  | 108,000 | 16.4 |
| J29 | 57,257  | 108,000 | 16.4 |

| 点番    | ⑤      | X座標     | Y座標     | 市道幅員 |
|-------|--------|---------|---------|------|
| P0    | 86,999 | 108,098 | 108,098 | 16.4 |
| P2    | 89,412 | 110,537 | 108,098 | 16.4 |
| P7    | 91,964 | 121,167 | 108,098 | 16.4 |
| P8    | 92,664 | 124,085 | 108,098 | 16.4 |
| P9    | 95,582 | 123,385 | 108,098 | 16.4 |
| P12   | 96,564 | 123,151 | 108,098 | 16.4 |
| P10-1 | 96,564 | 117,411 | 108,098 | 16.4 |
| P15   | 97,215 | 108,505 | 108,098 | 16.4 |
| P     | 97,215 | 108,098 | 108,098 | 16.4 |
| 合計    |        |         |         |      |

| 点番  | ⑥      | X座標     | Y座標     | 市道幅員 |
|-----|--------|---------|---------|------|
| S9  | 84,659 | 109,745 | 108,098 | 16.4 |
| P2  | 86,999 | 110,537 | 108,098 | 16.4 |
| P19 | 87,281 | 110,275 | 108,098 | 16.4 |
| P4  | 84,794 | 110,971 | 108,098 | 16.4 |
| 合計  |        |         |         |      |

| 点番    | ⑦      | X座標     | Y座標     | 市道幅員 |
|-------|--------|---------|---------|------|
| P2    | 86,999 | 108,098 | 108,098 | 16.4 |
| P17   | 89,412 | 110,537 | 108,098 | 16.4 |
| P8    | 91,964 | 121,167 | 108,098 | 16.4 |
| P9    | 92,664 | 124,085 | 108,098 | 16.4 |
| P12   | 95,582 | 123,385 | 108,098 | 16.4 |
| P11   | 96,564 | 123,151 | 108,098 | 16.4 |
| P10-1 | 96,564 | 117,411 | 108,098 | 16.4 |
| P15   | 97,215 | 108,505 | 108,098 | 16.4 |
| P     | 97,215 | 108,098 | 108,098 | 16.4 |
| 合計    |        |         |         |      |

 測量図  
 測量者  
 測量日  
 測量場所  
 測量内容  
 測量結果  
 測量者  
 測量日  
 測量場所  
 測量内容  
 測量結果

縮尺 1/250

登記年月日 令和3年6月22日

これは図面に記載された内容と一致する旨を証明し、この旨を認める  
令和8年4月1日  
さいたま市工務部 川口市所

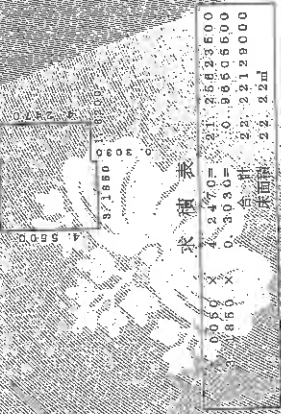
登記官

建物平面図

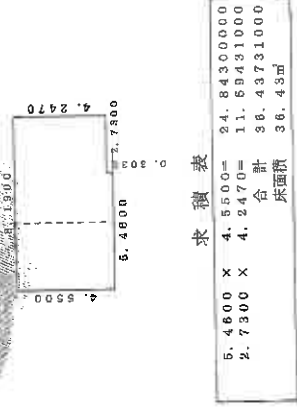
表層番号 16番40  
建物の所在 川口市芝新町16番地40

各階平面図

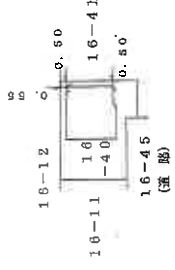
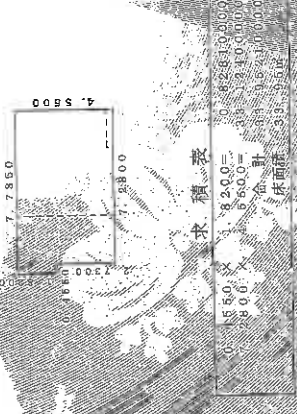
1階



2階



3階



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500