

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 7年 7月29日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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 7年 8月20日から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 7年 9月17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 7年 9月 8日 午前 9時10分から 令和 7年 9月12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 7年 7月29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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,520,000 13,216,000	一括	3,304,000	88,936	23,635
1	3,510,000				
2	12,870,000				
3	140,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市戸塚鉄町

地 番 24番30

地 目 宅地

地 積 74.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市戸塚鉄町 24番地30

家屋 番号 24番30

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 35.72平方メートル
2階 36.55平方メートル

(現況)

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 35.72平方メートル
2階 36.55平方メートル
3階 約22平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市戸塚鉄町

地 番 24番13

地 目 宅地

地 積 130.92平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 13092 分の 1750

物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 川口市戸塚鉄町
地 番 24番30
地 目 宅地
地 積 74.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市戸塚鉄町 24番地30
家屋 番号 24番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 35.72平方メートル
2階 36.55平方メートル

(現況)

構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 35.72平方メートル
2階 36.55平方メートル
3階 約22平方メートル

所有者 A

3 所 在 川口市戸塚鉄町
地 番 24番13
地 目 宅地
地 積 130.92平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分13092分の1750

令和6年(ケ)第289号
令和6年11月8日受理
令和6年12月26日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中 宏之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 川口市戸塚鉄町
地 番 24番30
地 目 宅地
地 積 74.33平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市戸塚鉄町 24番地30
家屋 番号 24番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 35.72平方メートル
2階 36.55平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市戸塚鉄町
地 番 24番13
地 目 宅地
地 積 130.92平方メートル
共有者 A 持分13092分の1750



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市戸塚鉄町24番21号
土地	物件1、3
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件3） □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	
建物	物件2
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異なる（■主たる建物 □附属建物） □種類： ■構造：木造スレートぶき3階建 ■床面積：1階 35.72平方メートル 2階 36.55平方メートル 3階 約22 平方メートル
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
(2枚目)

(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
■債務者兼所有者	1 目的物件は、私が居宅として使用しています。新築当初は2階建でしたが、新築した翌月頃に屋根裏収納庫を洋室に変更したので現在は3階建になっています。 2 故障や破損箇所はないと思います。

(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6年11月13日(水) 11:10-11:15	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6年12月23日(月) 15:45-16:20	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)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

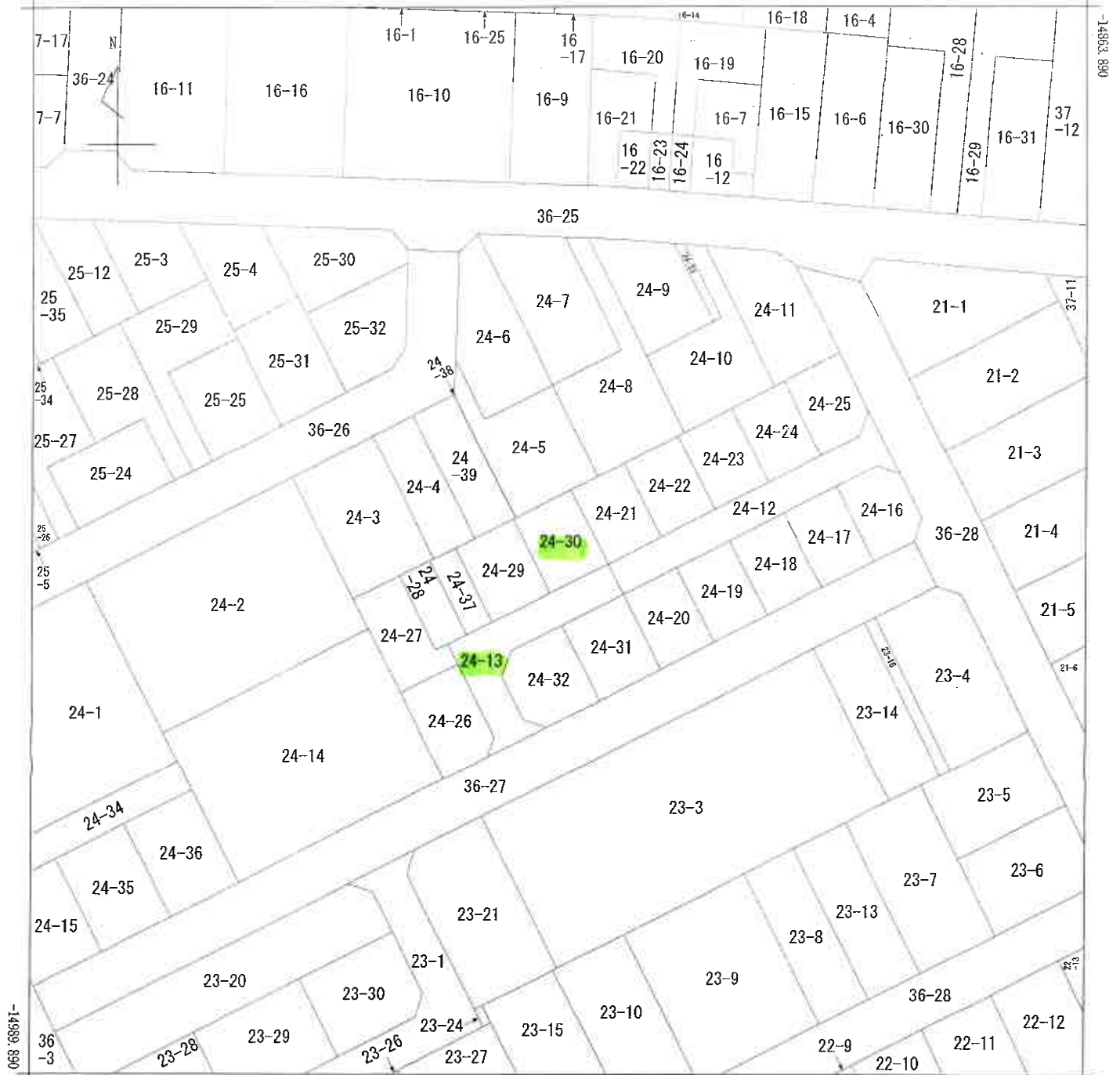
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



-6732.143 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

戸塚鉄町

請 求 部 分	所 在				川口市戸塚鉄町		地 番		24番30		
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和55年7月31日				備 付 年 月 日 (原図)				補 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6年9月18日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

登記年月日：平成27年10月6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。
(さいたま地方 羽島川口出張所管轄)
令和6年9月18日 名古屋法務局羽島支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：21-3

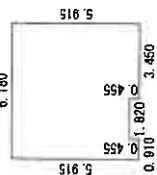
建築物図面

各階平面図

家屋番号 24番30

建築物の所在 川口市戸塚駅町24番地30

1階

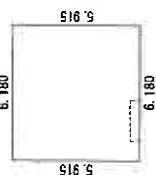


求積表

$6.180 \times 5.460 = 33.742800$
 $0.910 \times 0.455 = 0.414050$
 $3.450 \times 0.455 = 1.569750$
計 35.726600

床面積 35.72 m²

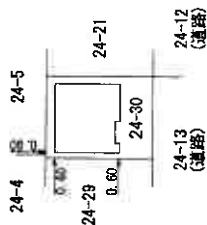
2階



求積表

$6.180 \times 5.915 = 36.554700$

床面積 36.55 m²



土地家屋調査士

松戸市

平成27年9月29日作成

1/250

縮尺

申請人

1/500

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

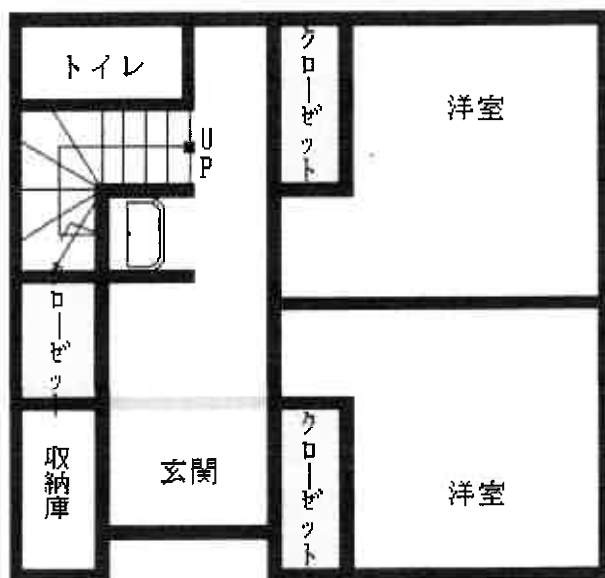


(9枚目)

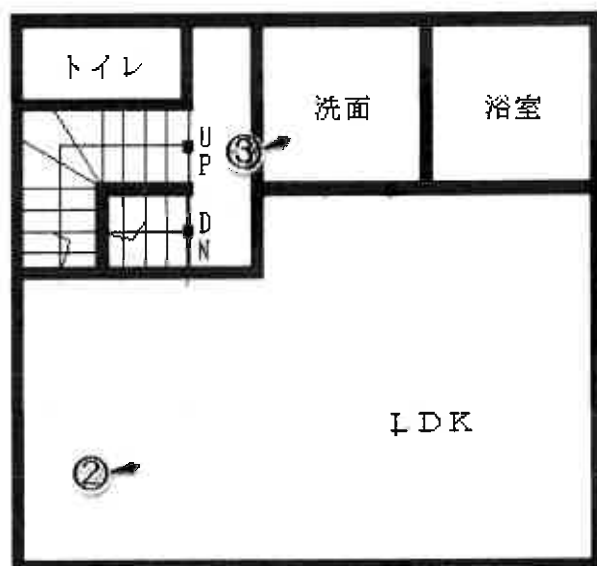
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階

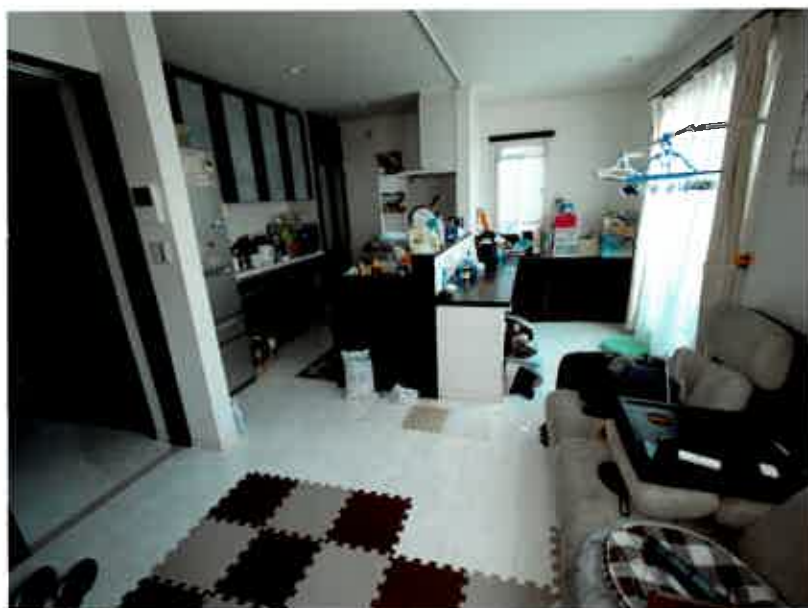


3 階





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 289 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 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 川口市戸塚鉾町
地 番 24番30
地 目 宅地
地 積 74.33平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 川口市戸塚鉾町 24番地30
家屋 番号 24番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 35.72平方メートル
2階 36.55平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 川口市戸塚鉾町
地 番 24番13
地 目 宅地
地 積 130.92平方メートル
共有者 A 持分13092分の1750



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 5 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 2, 8 7 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 1 4 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 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 番号	所 在 等	登 記	現 況
1・3	所 在 番 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件3の地目：公衆用道路
2	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	木造スレートぶき3階建 3階約22㎡
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・3）

位 置 ・ 交 通	埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅の北東方約860m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
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	74.33㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) ほぼ平坦
接面道路の状況	南東約4m舗装私道（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	物件3土地は上記私道（建築基準法第42条1項5号）として利用されている。 前面道路に埋設されている上水道管及び下水道管は私設管である。 物件1土地上の物件2建物は容積率を超過している可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成27年9月28日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 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、タイル、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	所有者が居宅として利用している。
特記事項	物件2建物は、2階から階段で上る天井高が最も高いところで約2.27mの屋根裏部屋がある。当該部分は未登記で建築確認及び検査の記録はない。

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	201,000	1.05	74.33	0.70	10,980,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とし、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-20

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
 $218,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/104.5 \times 100/106 \div 201,000\text{円/㎡}$

◇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、街路及び交通接近条件が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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、建物の容積率超過等を考慮した。

② 物件3（土地）

物件3は私道敷であるので、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
3	201,000	0.05	130.92	1,750 / 13,092	180,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	94.27	0.63	9,500,000

ウ 現価率：

経過年数約9年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率(中古建物の市場・前記特記事項性等も考慮)0%
(計算式) $15 / (9 + 15) \times (1 - 0)$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	10,980,000	0.60	法定地上権	6,590,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等価格 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	10,980,000	-6,590,000		1.0	0.8	3,510,000
2	9,500,000	+6,590,000	1.0	1.0	0.8	12,870,000
3	180,000			1.0	0.8	140,000
一括価格（合計）						16,520,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

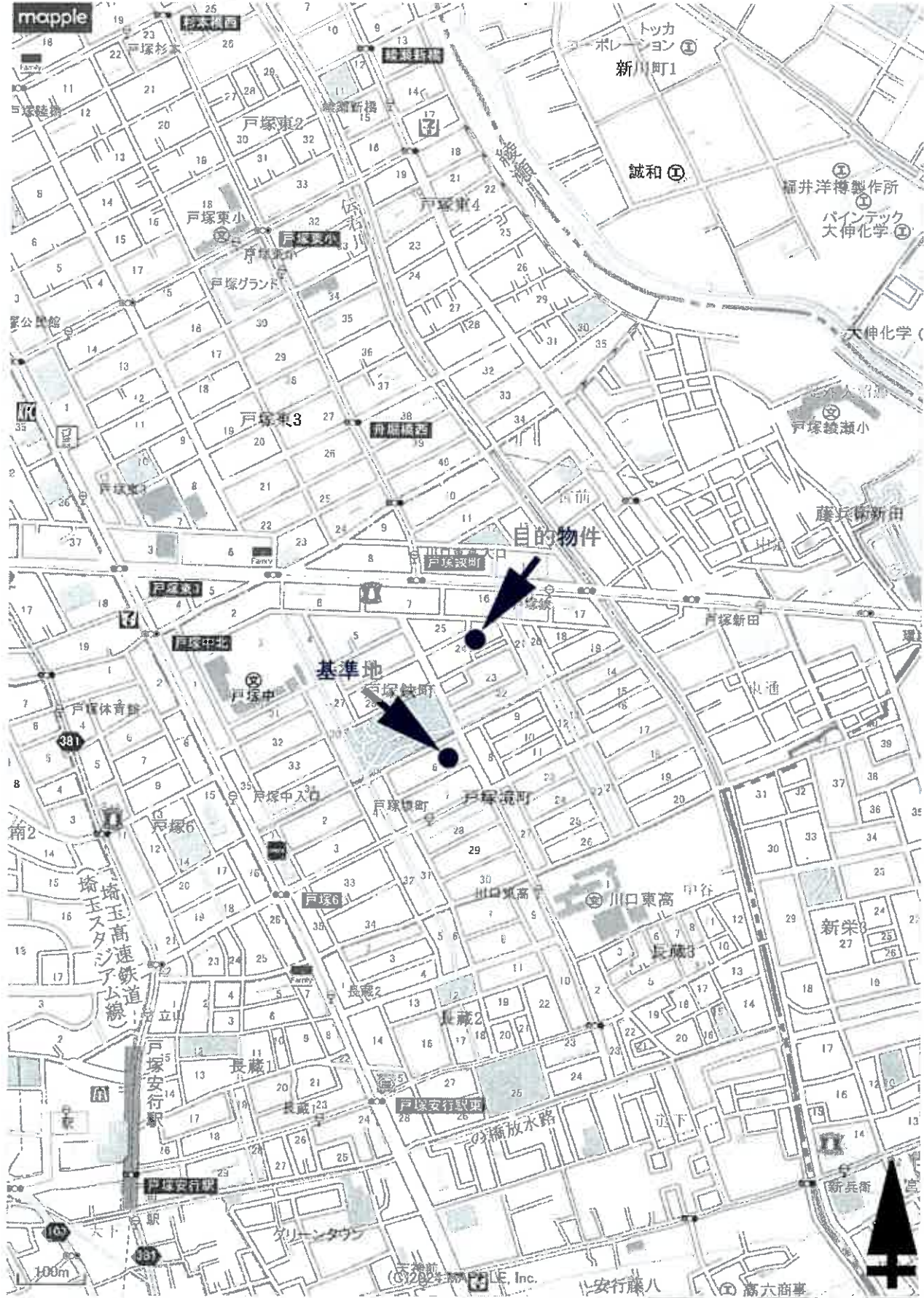
第6 参考価格資料

基準地価格（川口-20）
所在：川口市戸塚境町6番34
価格：218,000円/㎡
位置：埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅約850m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：116㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面道路：南東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：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県川口市戸塚鉾町 付近

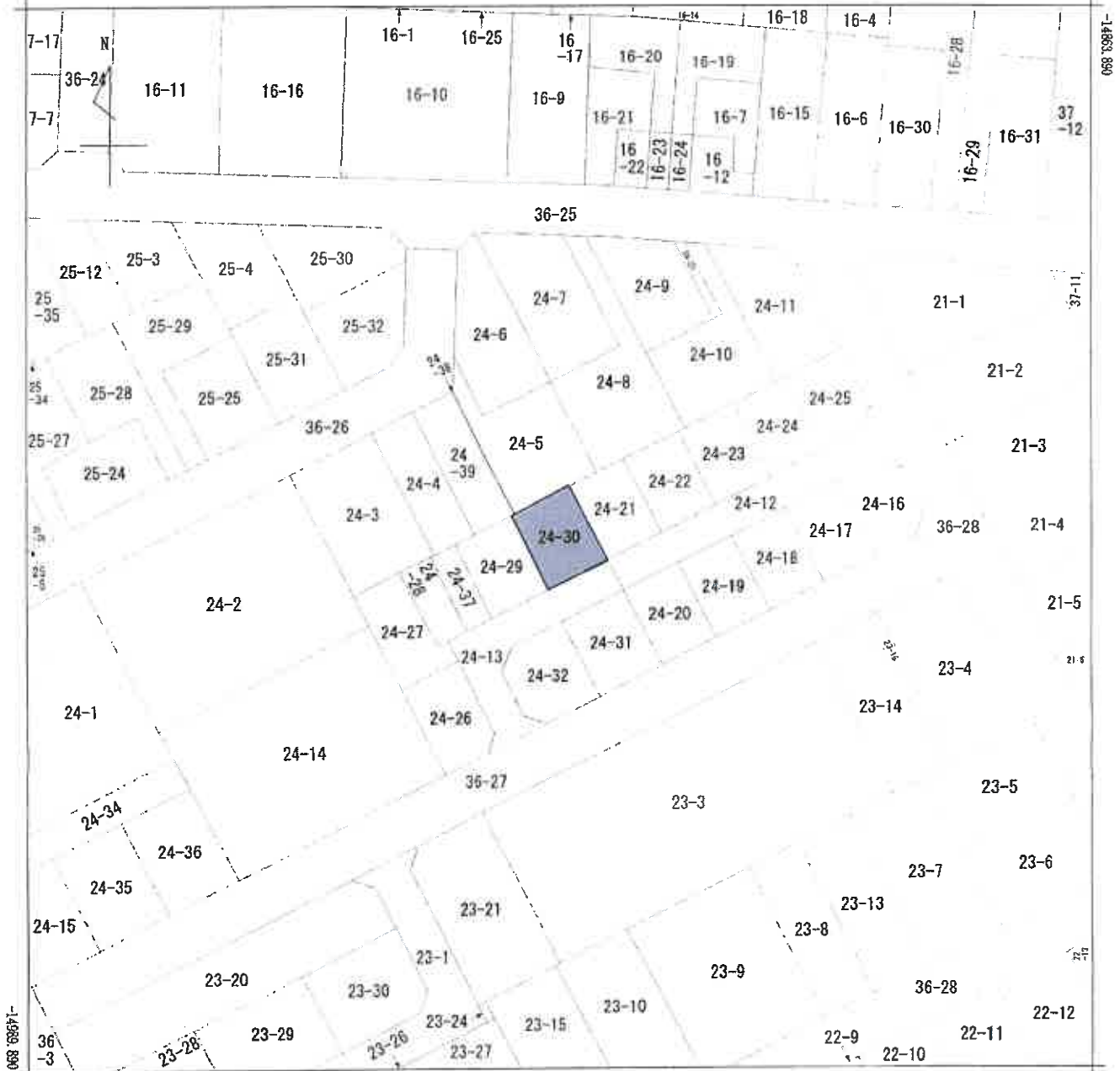


1:8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル
印刷中心は 東経 139度45分33秒 北緯 35度51分55秒
スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル

(座標値種別：図上測定)

-6607.143



-6732.143 (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
戸塚鉄町

請 求 部	所 在				川口市戸塚鉄町		地 番	24番30			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 番 号 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和55年7月31日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和6年9月18日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和56年2月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方法務局川口出張所管轄)
令和6年9月18日 埼玉県法務局川口支局 登記官

0603185

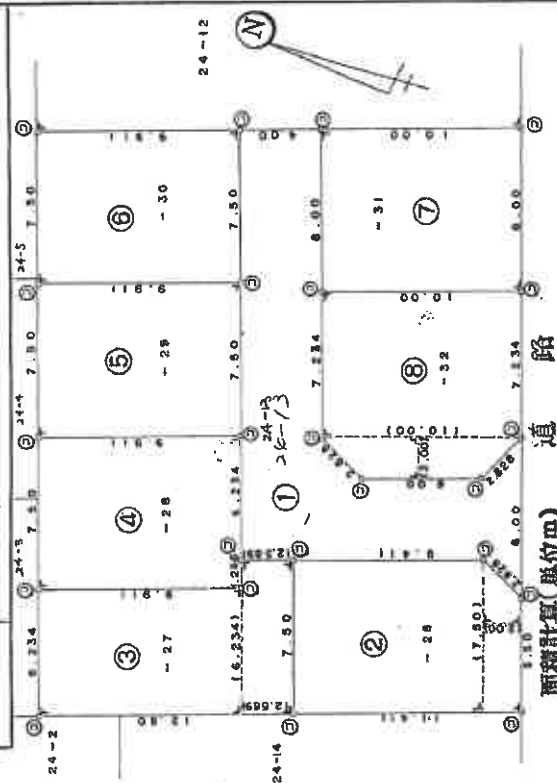
556.2,206

地積測

24-25, -26 ~ -32

地番

土地の所在 川口市戸塚鉄町



面積計算(単位m)

- ① $6.67.05 - 556.12267 = 130.927326$ ② $7.50 \times 9.911 = 74.3326$
 130.927326 ③ $7.50 \times 9.911 = 74.3326$
④ $15.30 + 7.50 \times 2.00 + 2 = 13.0000$ ⑤ $8.00 \times 10.00 = 80.0000$
 $7.50 \times 9.911 = 74.3326$ ⑥ $7.284 \times 10.00 = 72.8400$
 61.785174 ⑦ $(6.00 + 10.00) \times 2.00 + 2 = 15.0000$
 13.0000 ⑧ $7.50 \times 9.911 = 74.3326$
 81.202674 ⑨ $7.50 \times 9.911 = 74.3326$
 74.3326 ⑩ $7.50 \times 9.911 = 74.3326$
 74.3326

境界線等の補綴
⑨
⑩

申請人

作製者

56年1月20日作成

1/250

A3をA4に縮小

図案番号：21-2

登記年月日：平成27年10月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方公務局川口出張所管理)

令和6年9月18日 名古屋地務局津島支局

登記官

請求番号：21-3

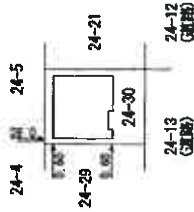
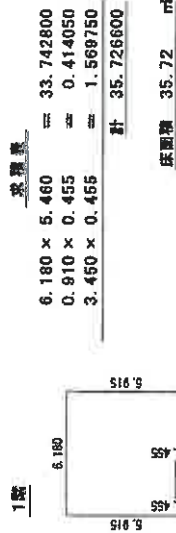
A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 24番30

建物の所在 川口市戸塚駅町24番地30

各階平面図



作成者

9月29日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)