

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。

令和7年（ケ）第168号

注 意

本件の売却対象物件は、物件3の土地のみです。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 9 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

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 12 月 24 日から 令和 8 年 1 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 14 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 1 月 28 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 1 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 9 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

3	所	在	川口市江戸二丁目
	地	番	4番14
	地	目	宅地
	地	積	99.18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

1 不動産の表示

【物件番号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

3 所	在	川口市江戸二丁目
地	番	4番14
地	目	宅地
地	積	99.18平方メートル



令和7年(ケ)第168号

令和7年8月8日受理

令和7年9月18日提出

現況調査報告書
(物件3)

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

3 所 在 川口市江戸二丁目
地 番 4番14
地 目 宅地
地 積 99.18平方メートル
所有者 株式会社ハウザー



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり											
住 居 表 示	埼玉県川口市江戸2丁目4番7号付近											
土 地	物件3											
現 況 地 目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐											
そ の 他 の 事 項	1 所有者会社代表者Bが述べたとおり西角周辺に残置物が存在したが、その余の部分は雑草が生い茂るのみであった。 2 物件3土地に接する地番18-10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）。											
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0"> <tr> <td rowspan="2">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成・令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>平成・令和</td> <td>年</td> <td>月 日</td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	平成・令和	年（ ）第	号	保管開始日		平成・令和	年	月 日
[	地方裁判所		支部	平成・令和	年（ ）第	号						
	保管開始日		平成・令和	年	月 日							
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）											
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
■ B (所有者会社代表者)	1 物件3土地は、その所有者である株式会社ハウザーの駐車場や資材置場として使用していました。多少の残置物はありますが、現在は使用していません。 2 私個人も株式会社ハウザーも自己破産の申立てをするための準備を弁護士に依頼しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、土地現況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7年8月19日(火) 15:35-15:40		Bを電話聴取
令和7年9月1日(月) 14:20-14:25	物件所在地	物件調査、写真撮影
令和7年9月2日(火) 9:05-9:10	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得

(特記事項)

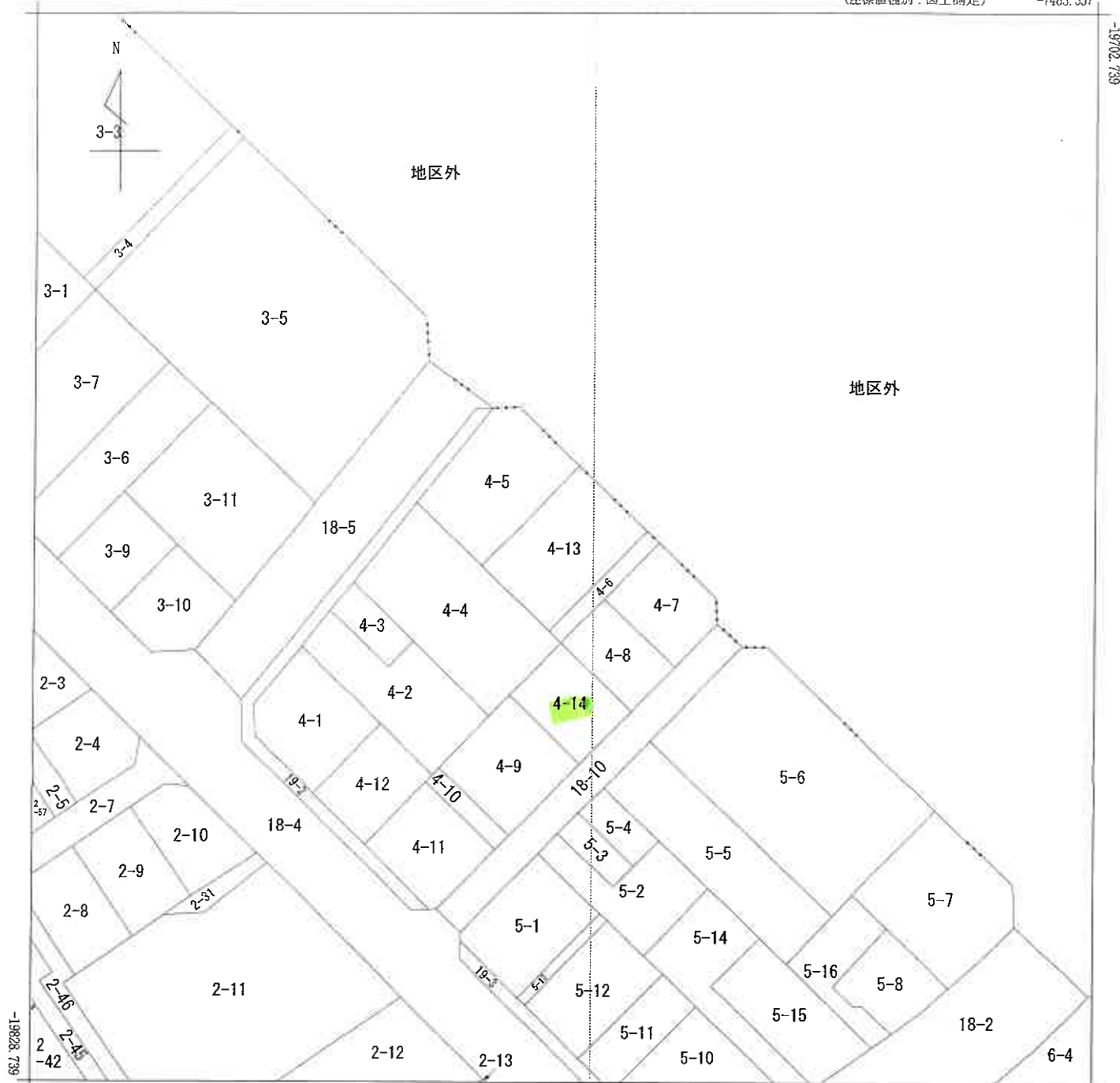
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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)



-7608.557

(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す。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

江戸
2丁目

請 求 部 分	所 在 川口市江戸二丁目					地 番 4番13			
出 力 縮 尺	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62年5月8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5月22日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

0526746

H2.3.23
地積測量図

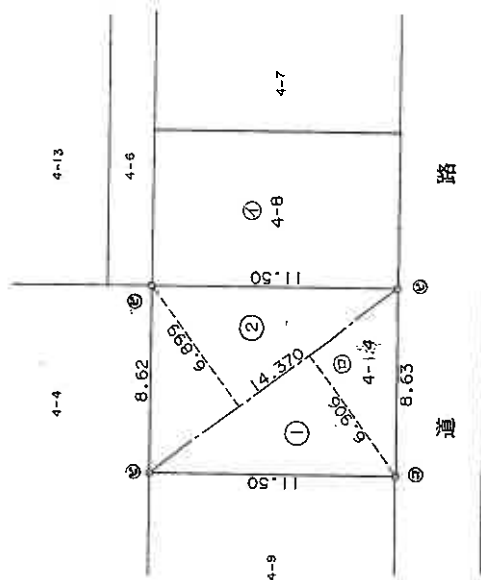
地番	④4-8 ⑤4-14
土地の所在	川口市江戸2丁目

地番	4-14	高さ	倍面積
特号	底辺	高さ	倍面積
1	14.370	6.906	99.239220
2	14.370	6.899	99.138630
合計			198.377850
1/2			99.188925
地積			99.18m ²

地番	4-8
	181.77 - 99.18 = 82.59
地積	82.59m ²



コンクリート杭 ⑤
金属杭 ⑥



(長辺)

(目録連号)

作製者	川口市 土地家屋調査士
申請人	持分 318/433 持分 115/433
縮尺	1/250

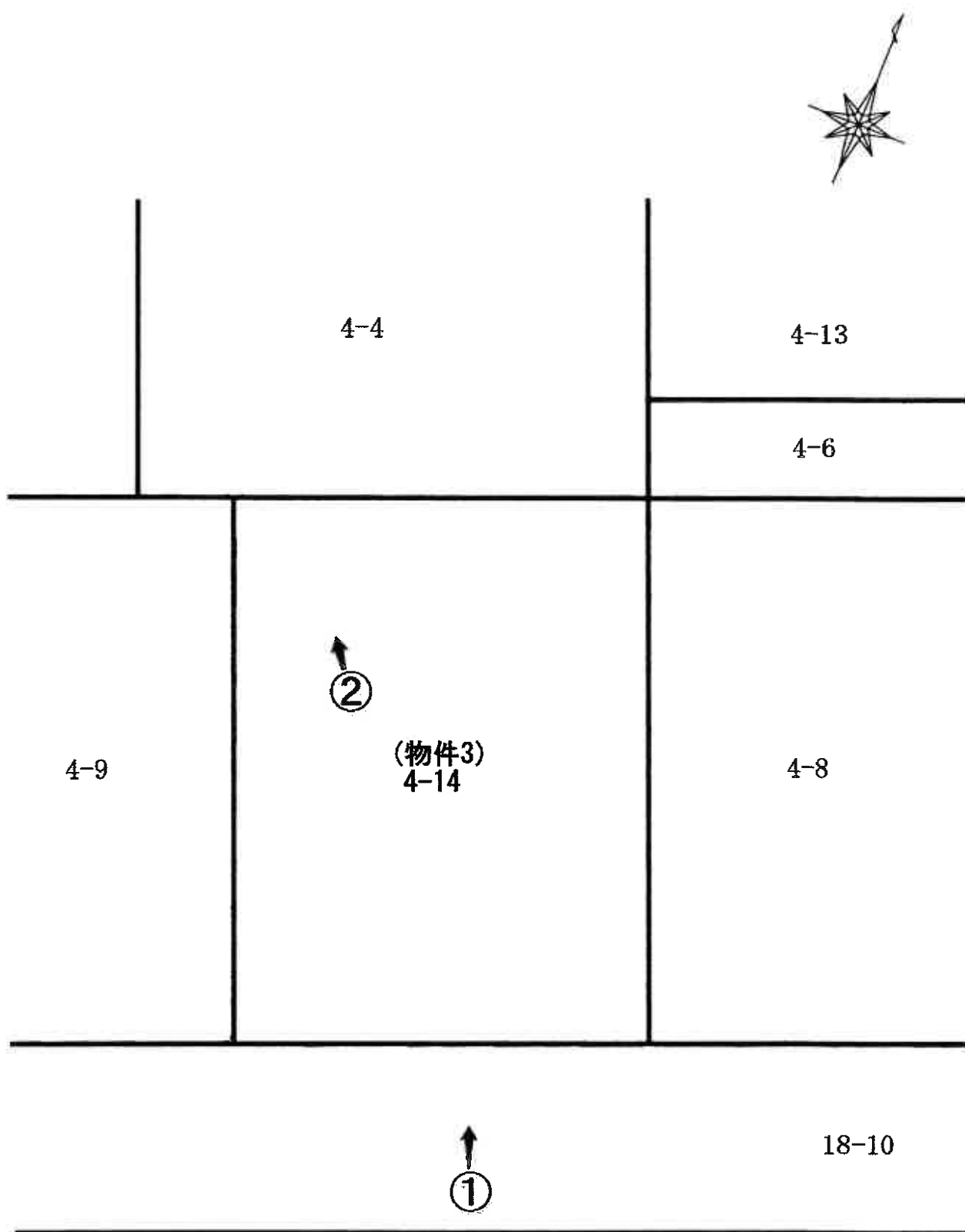
A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和7年5月22日 東京法務局北出張所

登記官

土地現況図

(写真撮影位置 ○→)





①



②

令和 7 年（ケ）第 168 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書
(物 件 3)

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

3 所 在 川口市江戸二丁目
地 番 4番14
地 目 宅地
地 積 99.18平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件3（土地）	金10,530,000円

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
3	所 地 地 地 在 番 目 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3）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「川口」駅の北東方約3,600m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、工場、事業所、駐車場等が混在する地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	99.18㎡ ほぼ長方形 平坦地 特になし
接面道路の状況	南東約4m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	更地の状態で利用している。	
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	本件土地の西角周辺に廃材等の残置物が存在したが、その余の部分は雑草が生い茂るのみである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

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
3	158,000	0.96	99.18		15,040,000

※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(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-47

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
 $163,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/100 \div 158,000\text{円/㎡}$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：接面方位、幅員、残置物等を考慮した。

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
3	15,040,000			1.0	0.7	10,530,000
一括価格（合計）						10,530,000

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-47)
所 在 : 川口市江戸3丁目29番2「江戸3-29-3」
価 格 : 163,000円/㎡
位 置 : JR京浜東北線「川口」駅約4,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : 一・水道・下水
接 面 道 路 : 西7.0m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、中小工場等が混在する既成住宅地域

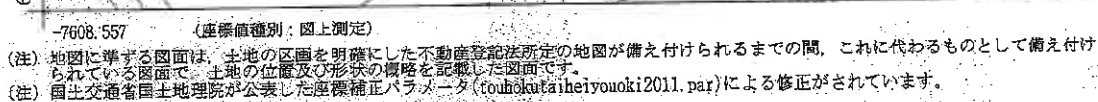
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

位置図
1 : 20,000

物件所在地

公示地



江戸
2丁目

請求部	所在	川口市江戸二丁目			地番	4番13	
出力縮	1/500	精度区	甲一	座標系又は 番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和62年5月8日			備考 （原図）	補記事項		
種類		土地区画整理所在図					

登記官

A3 を A4 に縮小コピー

登記年月日：平成2年3月23日

0526746

H2.3.23

地積測量図

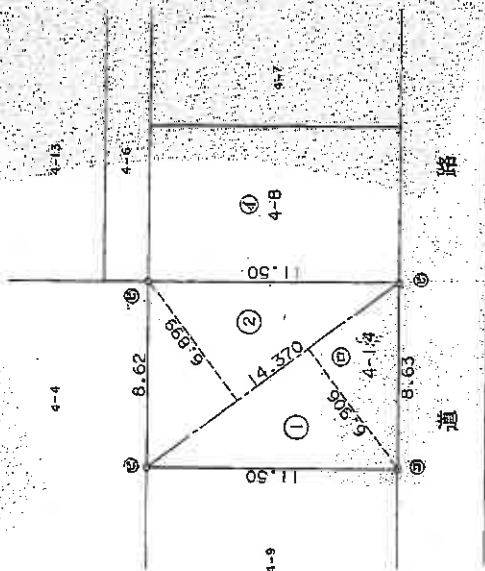
地番	①4-8 ②4-15
土地の所在	川口市江戸2丁目

地番	4-8	①	地積
1	14.370	6.906	99.23920
2	14.370	6.899	99.138630
合計			198.377830
1/2			99.188925
面積			99.18m ²

地番	4-8	①	地積
	181.77	- 99.18	= 82.59
			82.59m ²



コンクリート舗装
交差点



(長瀬納)

縮尺 1/250

申請人

(平成2年3月17日作製)

作製者

(日朝建)

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。

(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和7年5月22日

東京法務局北出張所

登記官