

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が  
入札書ごとに 必要になります。

### 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

**注意!** 「陳述」欄の「 自己の計算において・・・ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

### 住民票

(個人の場合)

### 資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

### 宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 21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 5月 6日から 令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 3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 5月 25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月 29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 4月 21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 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番11         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 5.27平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番12         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 231.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番22         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 26.32平方メートル  |



## 物件明細書

令和 8年 1月30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1～3】

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1～3】

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

【物件番号1, 2】

隣地(地番2番9)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番11         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 5.27平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番12         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 231.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番22         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 26.32平方メートル  |



令和7年(ケ)第282号  
令和7年12月5日受理  
令和8年 / 月13日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 佐藤 公康

(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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 川口市安行出羽五丁目<br>2番11<br>宅地<br>5.27平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 川口市安行出羽五丁目<br>2番12<br>宅地<br>231.00平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 川口市安行出羽五丁目<br>2番22<br>宅地<br>26.32平方メートル  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1, 2, 3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (土地所有者の破産管財人) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土を駐車場として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で管理し占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 物件1～3 (公図のアイウエオア) は一体画地であり、当該一体画地と隣接地の境界については、西側 (公図オア) と北西側 (公図エオ) ・南側側 (公図アイ) はブロック・フェンス塀や道路との接面によりおおむね明瞭であるものの、北東側角 (公図ウ) の境界標が存在しないため北側 (公図ウエ) と東側 (公図イウ) のそれぞれの境界は不明瞭である。したがって、境界および地積については専門家による最新機器による測量を要する。</p> <p>2 物件1～3のそれぞれの境界は不明瞭である (境界標は物件1南東角付近、物件2南東角付近、物件3南西角付近の3箇所を確認できたが、他は確認できなかった)。</p> <p>3 目的土地は南側で国道298号に接道しており、通行に支障はない。</p> <p>4 目的土地は雑草の繁茂が著しく、維持管理は不良である。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           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         </div> </div>
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)
土地建物の位置関係	<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

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図（物件3のみ）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、現況及び公簿等から2枚目記載のとおり認めた。

以上

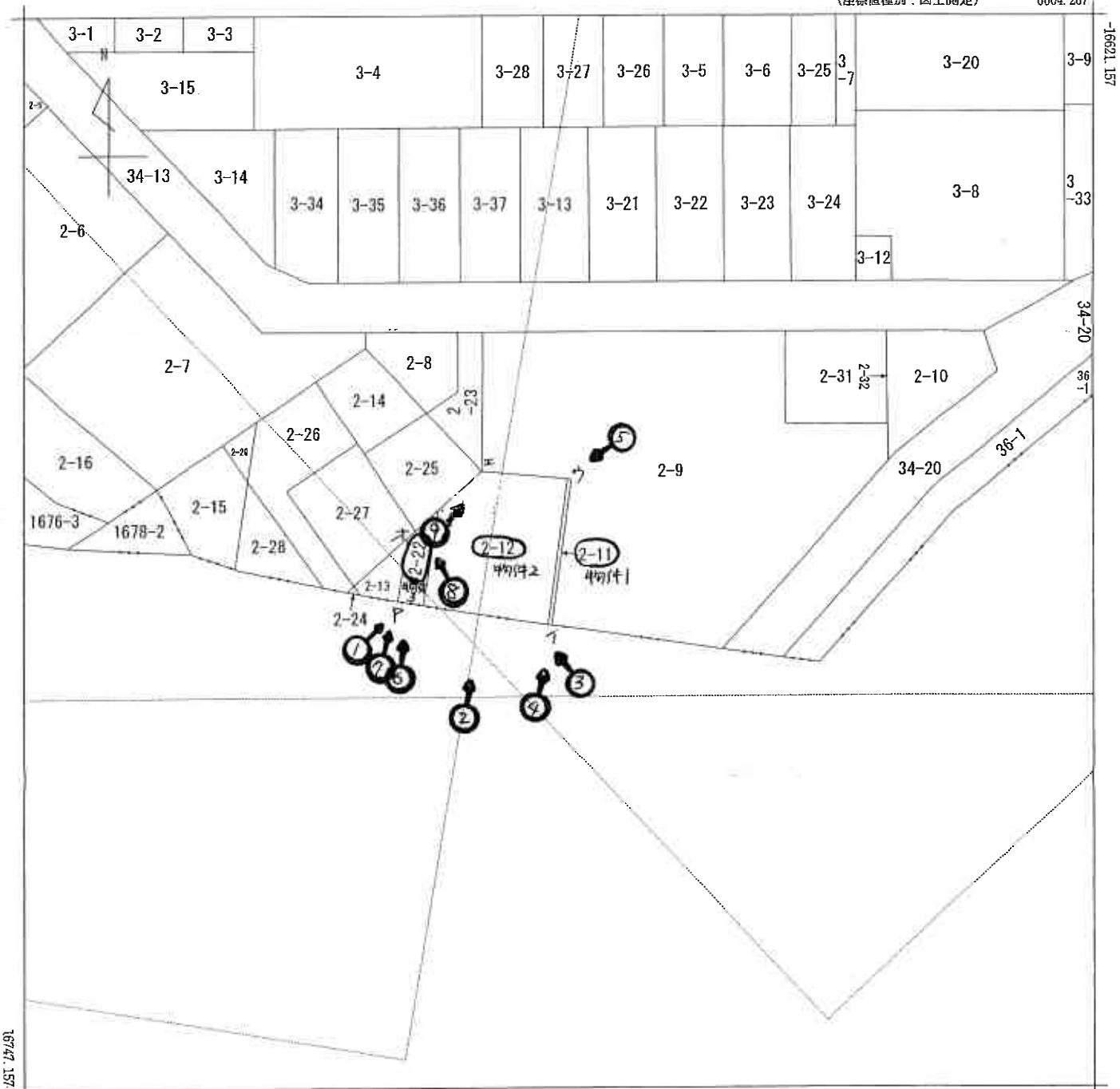
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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12月16日(火) 16:00-16:25	物件所在地	物件確認, 現況調査, 写真撮影
令和7年12月24日(水) 15:50-16:10	法務局(川口)	隣接土地の公図, 全部事項証明書を取得
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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  
(4枚目)



-6129.267 (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。

地番区域見出し

安行出羽5丁目

A 安行出羽1丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	川口市安行出羽五丁目			地番	2番11	
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
作成年月日	平成4年9月10日			備付年月日(原図)		補記事項	
							土地区画整理所在図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年10月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

(5枚目)



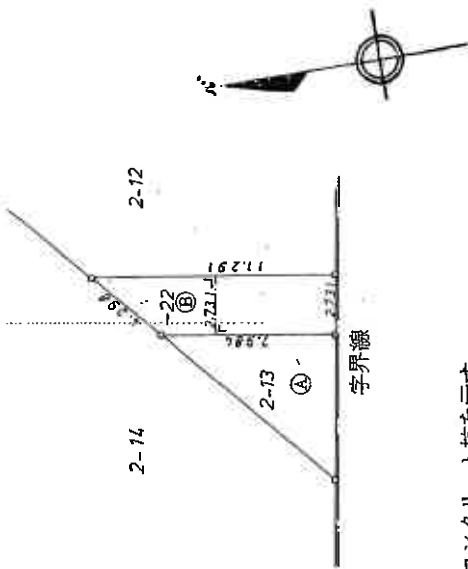
0514761

地積測量図

861.3.29

地番	2-13、-22
土地の所在	川口市安行出羽3丁目

川口市安行出羽五丁目



—○— は全てコンクリート杭を示す。

$$2-22 \textcircled{A} \quad 2.731 \times (7.984 + 11.291) \times 1/2 = 26.3200 \text{ m}^2$$

$$2-13 \textcircled{A} \quad 52.64 - 26.3200 = 26.3200 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小

(日 縮小)

(原 縮小)

製作者

申請人

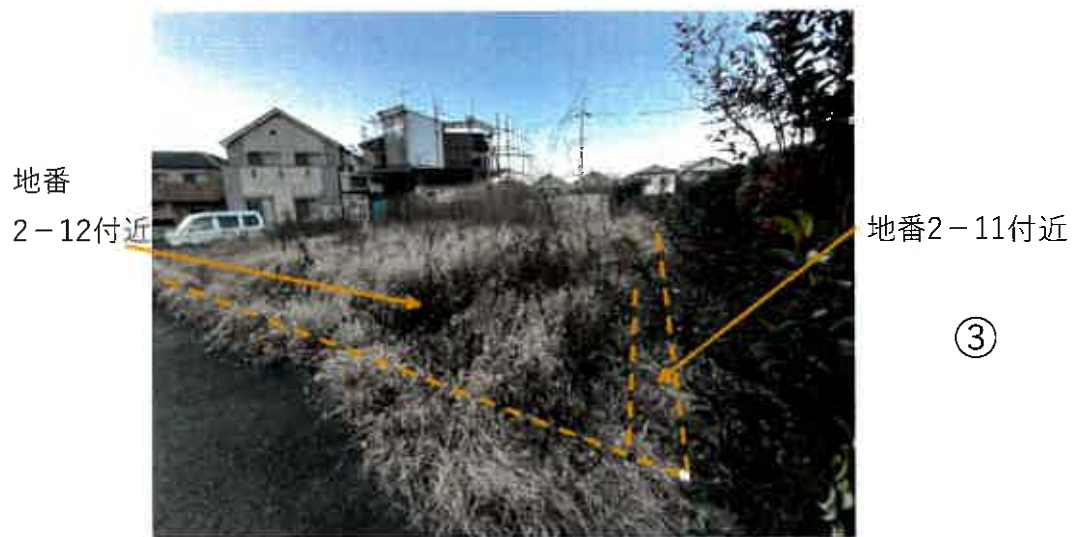
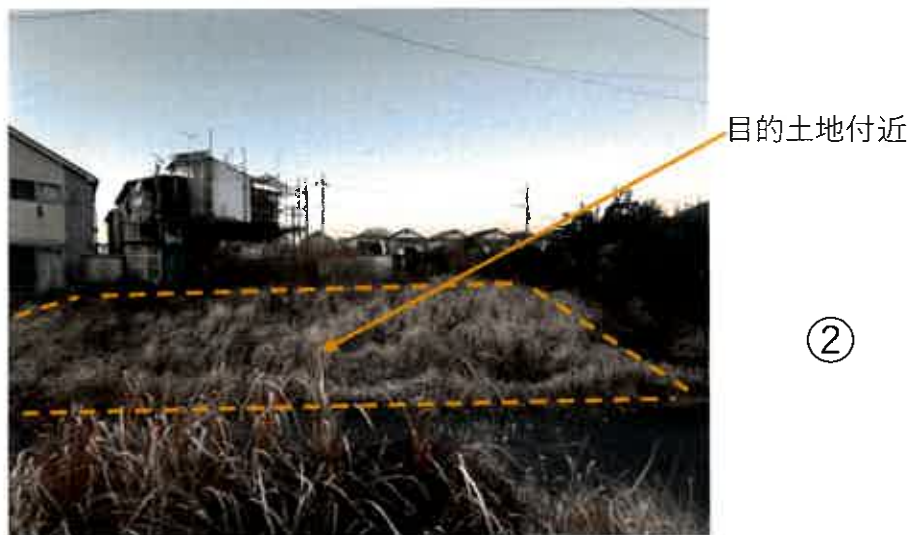
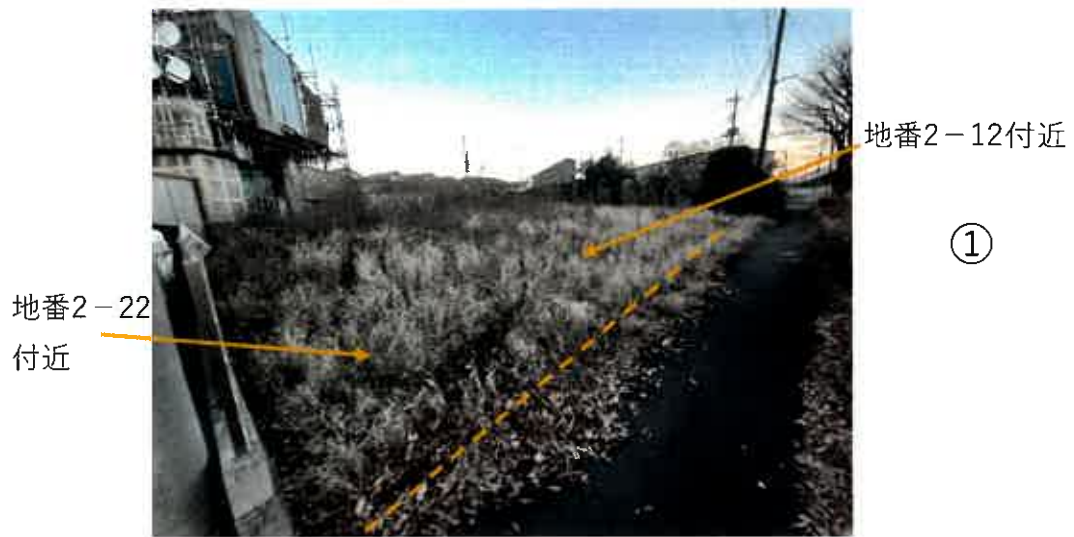
縮尺 1/250

昭和61年3月18日(作製)

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。  
 (さいたま地方支庁 務局川口出張所管理)  
 令和7年10月7日 東京支庁務局書庫出張所

登記官

(6 枚目)

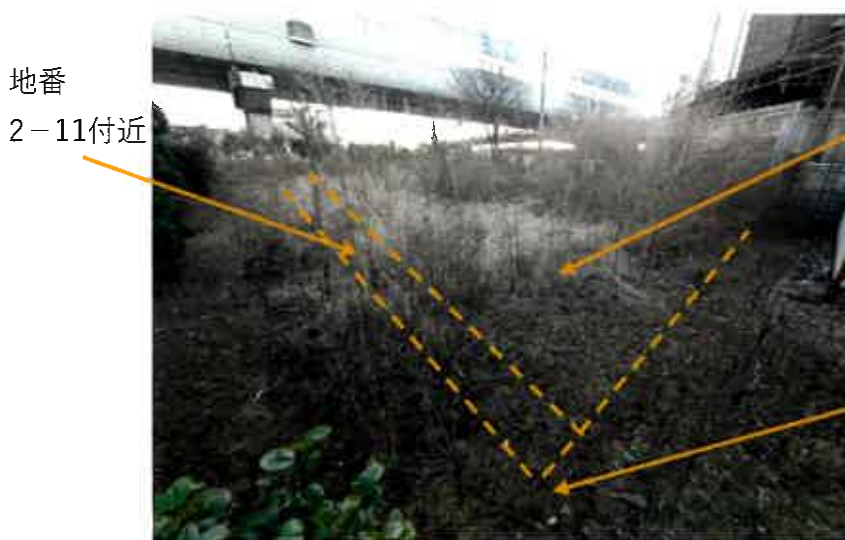




地番  
2-11付近

④

境界標



地番  
2-11付近

地番2-12付近

⑤

境界標なし



隣接地  
地番2-13  
付近

地番2-22付近

⑥

( 8 枚目)

境界標



⑦



目的土地付近

⑧



目的土地付近

⑨

( 9 枚目)

令和7年(ケ)第282号

令和8年4月3日 提出

さいたま地方裁判所 御中

# 補正評価書

評価人 不動産鑑定士  
松本 竜一 印

令和7年（ケ）第282号事件につき、令和8年1月19日付で評価しました評価書の内容を下記のとおり補正致します。

### 記

本件土地について、債務者兼所有者の代理人弁護士より提出された書面によれば、①本件土地に地下埋設物が存している、②本件土地内の民地雨水取付管が破損している、とのことである。

①については、同書面の添付写真により、本件土地を掘削したところ自然土ではない物体が出土している様子が確認できる。また、②については、北首都国道事務所戸田維持出張所管理係によれば、民地雨水取付管の破損について把握しているとのことである。

以上より、本件土地については、建物を建築する場合に地盤改良工事、民地雨水取付管補修工事が発生するリスクがあることを考慮して、次のとおり補正する。

1. 評価書4頁「2 評価額の判定」の表は次のとおりであり、評価書1頁評価額も下表の評価額と同様となる。

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	620,000			0.7	0.7	300,000
2	27,210,000			0.7	0.7	13,330,000
3	3,100,000			0.7	0.7	1,520,000
一括価格（合計）						15,150,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地盤改良工事等発生リスクがあることによる市場性の減退を考慮した。

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。

以上

令和7年(ケ)第282号  
令和8年1月9日 現地調査  
令和8年1月19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 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番11         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 5.27平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番12         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 231.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川口市安行出羽五丁目   |
|   | 地 | 番 | 2番22         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 26.32平方メートル  |



## 第1 評価額

評 価 額	
金 2 1, 6 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 9, 0 5 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 2, 1 7 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61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1～3	所 在 地 番 地 目 地 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1～3）

位置・交通	埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅の南東方約1,500m(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みられる中、空地、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 安行出羽地区計画区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	262.59㎡ やや不整形 平坦地 特になし
接面道路の状況	南約10.8m舗装国道の側道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	破産管財人が更地の状態で管理している。	
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	①雑草の繁茂が著しく、維持管理は不良である。  ②国道298号、東京外環自動車道高架の北側に隣接しており、車両騒音、圧迫感等がある。  ③本件土地が接面する上記側道の車道は、本件土地の西側で行き止りとなっている。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（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
1	155,000	0.76	5.27		620,000
2	155,000	0.76	231.00		27,210,000
3	155,000	0.76	26.32		3,100,000

※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-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 155,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 & = & 155,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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、行き止り路、騒音・圧迫感、形状、地積等を考慮した。

### 2 評価額の判定

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

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	620,000			1.0	0.7	430,000
2	27,210,000			1.0	0.7	19,050,000
3	3,100,000			1.0	0.7	2,170,000
一括価格（合計）						21,650,000

- 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-10）  
所 在：川口市安行出羽5丁目14番9「安行出羽5-13-8」  
価 格：155,000円/㎡  
位 置：埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅約1,900m（道路距離）  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：139㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接 面 道 路：北6.0m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：一般住宅とアパートが多い区画整理済の住宅地域

## 第7 附属資料

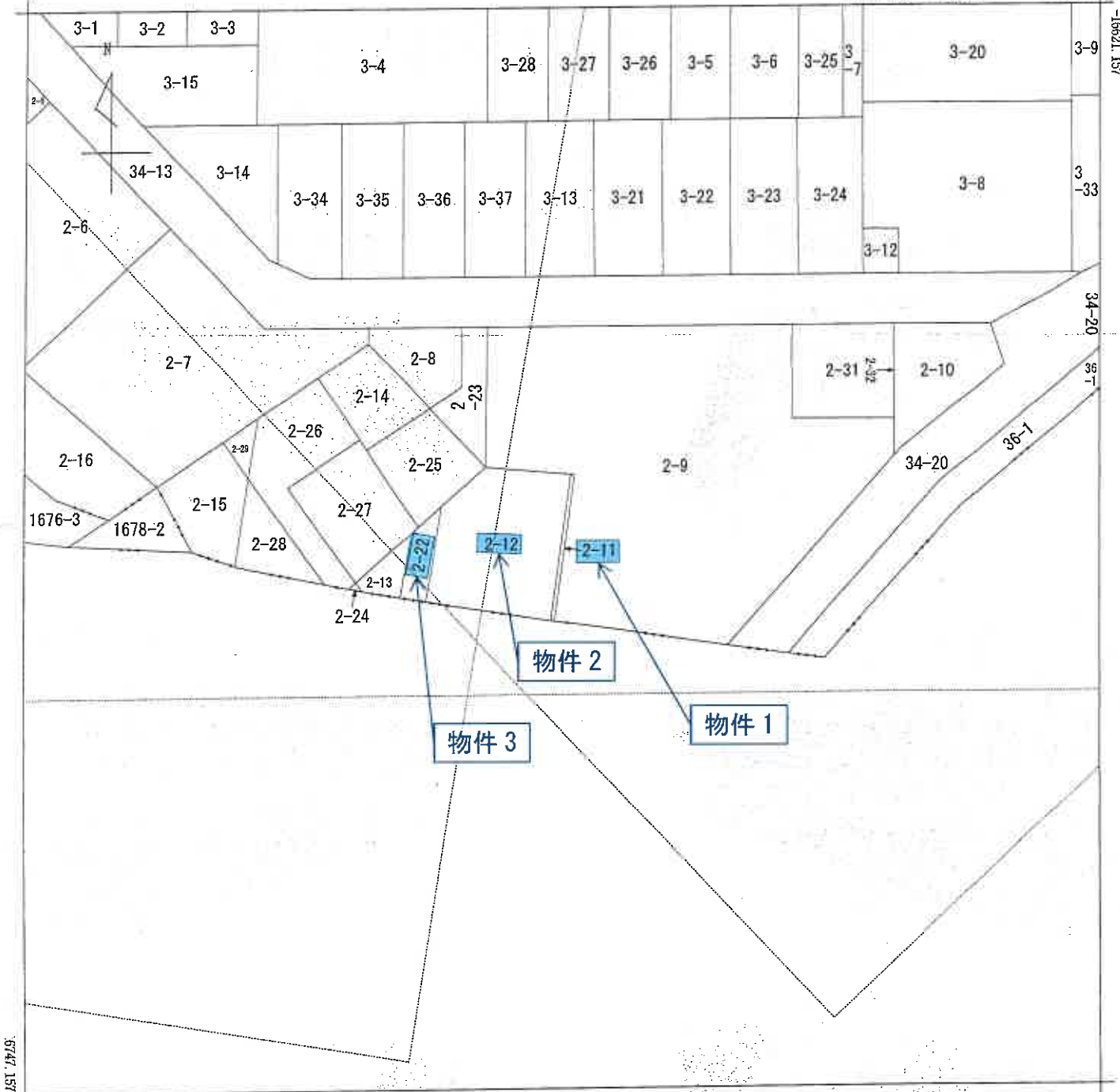
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写



位置図  
1 : 10,000

物件所在地

公示地



-6129.267 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

安行出羽5丁目

A 安行出羽1丁目

請求部	所在	川口市安行出羽五丁目	地番	2番11
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号 IX
作成年月日	平成4年9月10日	備付年月日(原図)	分類	地図に準ずる図面
			種類	土地区画整理所在図
			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)  
 令和7年10月7日  
 東京法務局豊島出張所  
 登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和61年3月29日

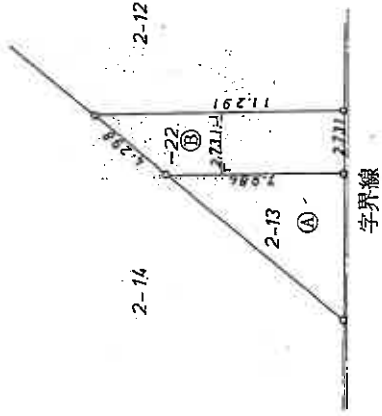
0514761

861.3.29  
地積測量図

地番 2-13、-22

土地の所在 川口市安行出羽3丁目

川口市安行出羽五丁目



—○— は全てコンクリート杭を示す。

$$2-22 \textcircled{B} \quad 2.731 \times (7.984 + 11.291) \times 1/2 = 26.3200 \text{ m}^2$$

$$2-13 \textcircled{A} \quad 52.64 - 26.3200 = 26.3200 \text{ m}^2$$

(複製用)

縮尺 1/250

申請人

和61年3月18日作製

作製者

(複製用)

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。  
 (さいたま地方法務局川口出張所管轄)  
 令和7年10月7日 東京法務局豊島出張所

登記官