

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 5月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月18日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 2日 午前10時00分 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 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 5月20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	28,720,000 22,976,000		5,744,000	99,085	24,360
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市飯塚二丁目 159番地1

建物の名称 ソルクレスト川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯塚二丁目 159番1の2408

建物の名称 2408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 24階部分 58.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市飯塚二丁目159番1

地 目 宅地

地 積 4185.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 172万2385分の6168



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市飯塚二丁目 159番地1

建物の名称 ソルクレスト川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯塚二丁目 159番1の2408

建物の名称 2408

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 24階部分 58.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市飯塚二丁目159番1

地 目 宅地

地 積 4 1 8 5 . 5 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 172万2385分の6168



令和6年(ケ)第275号
令和6年10月31日受理
令和7年2月6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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市飯塚二丁目 159番地1

建物の名称 ソルクレスト川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯塚二丁目 159番1の2408

建物の名称 2408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 24階部分 58.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市飯塚二丁目159番1

地 目 宅地

地 積 4185.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 172万2385分の6168



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	埼玉県川口市飯塚2丁目1番39ー2408号	
建 物	物件1	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）	
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	
管理費等の状況	管理費 12,960円 修繕積立金 14,500円 自転車置場使用料 400円 トランクルーム使用料 1,240円 CATV使用料 110円 インターネット利用料 715円 ラウンジ使用料 200円/1時間	令和6年10月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年7月～R6年10月分 計 468,420円 ☐ 不明
管理費等照会先	ソルクレスト川口管理組合管理代行三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	管理会社によると、上記管理費等滞納金に対する遅延損害金 42,519円 が発生しているとのことである。	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号）	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項	敷地に接する地番 159-2、145-2、154-2、168-2 土地は、川口市所有名 義の公衆用道路となっている（登記上地目は順に公衆用道路、水路敷、 水路敷、水路敷）。	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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。 2 破損や故障はありません。

(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

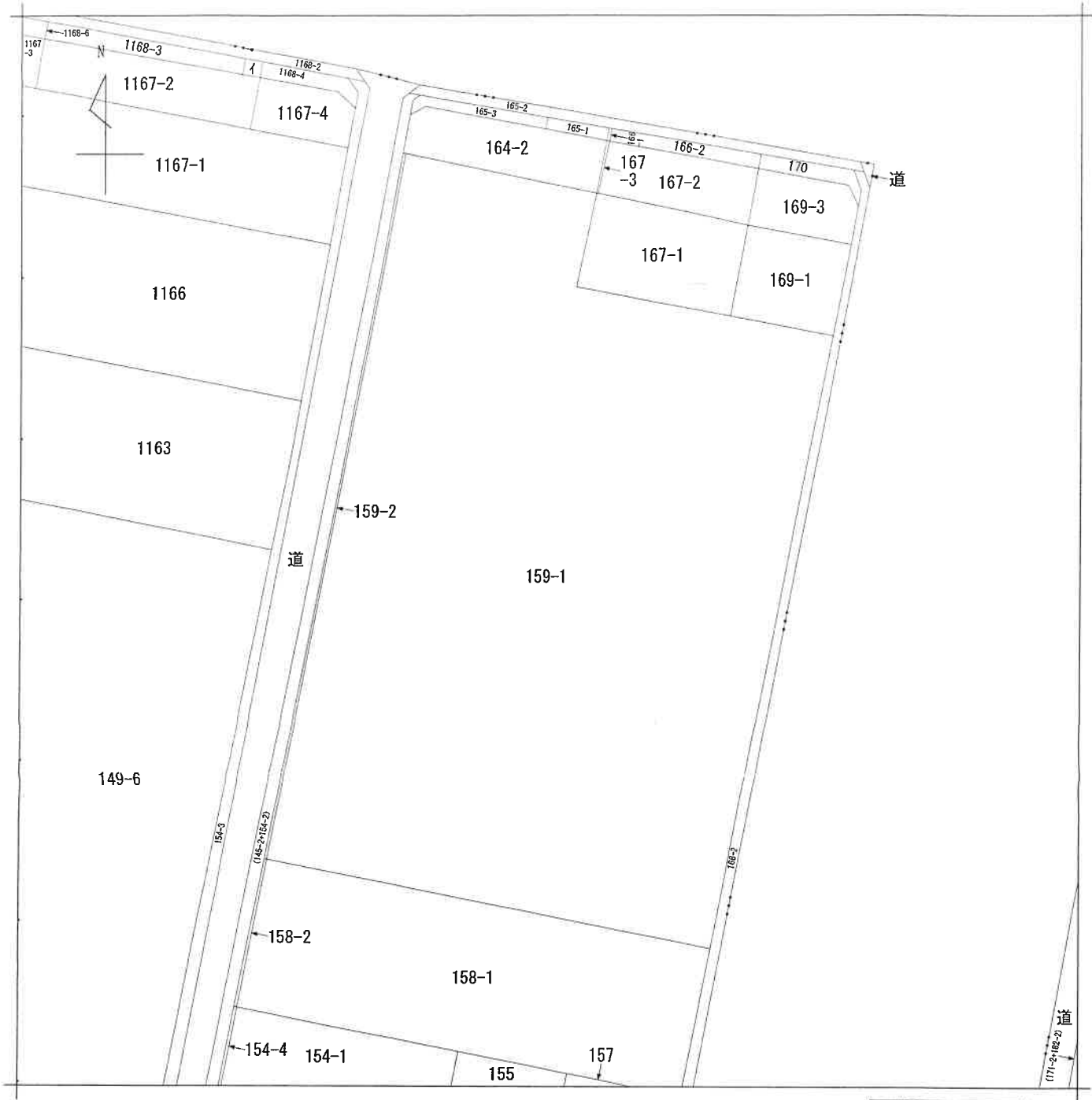
- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述からから2枚目のとおり報告する。

以上

(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1日(金) 11:30-11:35	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和6年11月1日(金) 15:05-15:15	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信
令和6年11月12日(火) 10:50-11:00	物件所在地	債務者兼所有者と面談
令和6年11月29日(金) 13:30-		調査中止(債務者兼所有者入院のため)
令和7年1月23日(木) 13:55-14:00	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年2月3日(月) 15:45-15:50	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
令和7年2月5日(水) 13:55-14:15	物件所在地	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



(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	所在	川口市飯塚二丁目				地番	159番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

令和6年8月30日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年7月18日

0521573



地番 159

地積測量図

番 159-1、159-2

土地の所在 川口市飯塚二丁目

求積表

地番 符号	① 159-1	底辺	高さ	倍面積
①	26.289	10.437		274.378293
②	49.311	23.550		1161.274050
③	56.107	11.995		673.003465
④	83.394	17.212		1435.377528
⑤	90.254	10.042		905.330658
⑥	90.254	43.442		3920.814268
合計				8371.178272
合計面積				4185.5891360
合計地積				4185.58 m ²

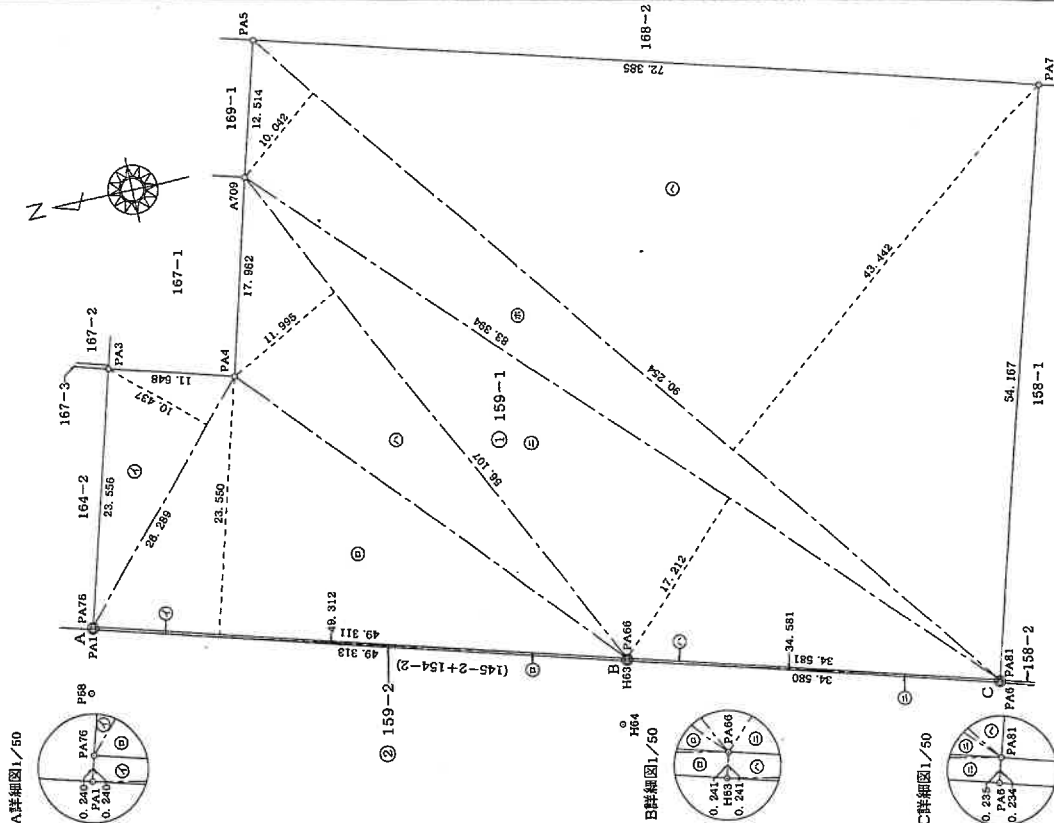
地番 符号	② 159-2	底辺	高さ	倍面積
⑦	49.312	0.240		11.834880
⑧	49.312	0.241		11.884192
⑨	34.581	0.241		8.334021
⑩	34.581	0.235		8.126535
合計				40.179628
合計面積				20.0898140
合計地積				20.08 m ²

地積一覧

地番	面積
① 159-1	4185.58 m ²
② 159-2	20.08 m ²

境界点・参照点

測点名	X座標	Y座標	種別
PA1	666.153	552.732	民 鉄
PA3	664.806	576.490	市 鉄
PA4	653.176	575.843	民 金 風 標
PA5	651.587	606.277	民 金 風 標
PA6	582.387	548.117	民 金 風 標
PA7	579.304	602.431	民 金 風 標
PA66	616.902	550.257	計 算 点
PA76	666.139	552.972	計 算 点
PA81	582.374	548.351	計 算 点
H63	616.915	550.016	市 金 風 標
A709	652.306	593.784	民コンクリート柱
P58	666.201	546.965	市 金 風 標
H64	617.232	544.264	市 金 風 標



作成者

土地調査士
家盛

申請人

藤和不動産株式会社
代表取締役
七尾 正一
京成電鉄株式会社
代表取締役

(平成 18 年 5 月 27 日作成)

縮尺 1/500

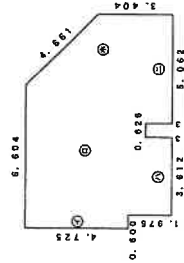
0035804

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
坂塚二丁目159番地の2408

建物の所在
川口市坂塚二丁目159番地1

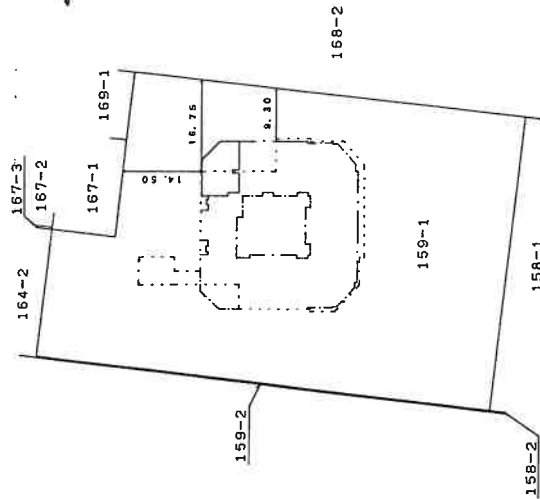
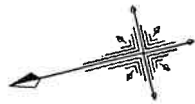


求積表

①	0.600 × 4.725	=	2.8350
②	6.004 × 5.487	=	32.9438
③	3.612 × 1.213	=	4.3814
④	5.062 × 1.213	=	6.1402
⑤	(5.487 × 2.101)	=	11.5257
⑥	3.296 × 2.101	=	6.9234
計			58.9634

床面積 58.96 m²

①



建物の存する部分 24階

○→写真撮影の位置と方向

作成者
東京都
土地家屋調査士
家屋調査士

東京都
土地家屋調査士
家屋調査士
(平成18年12月)

縮尺 1/250

申請人

恵和不動産株式会社
代表取締役
フジ都市開発株式会社
代表取締役
京成電鉄株式会社
代表取締役
セコムホーム
代表取締役

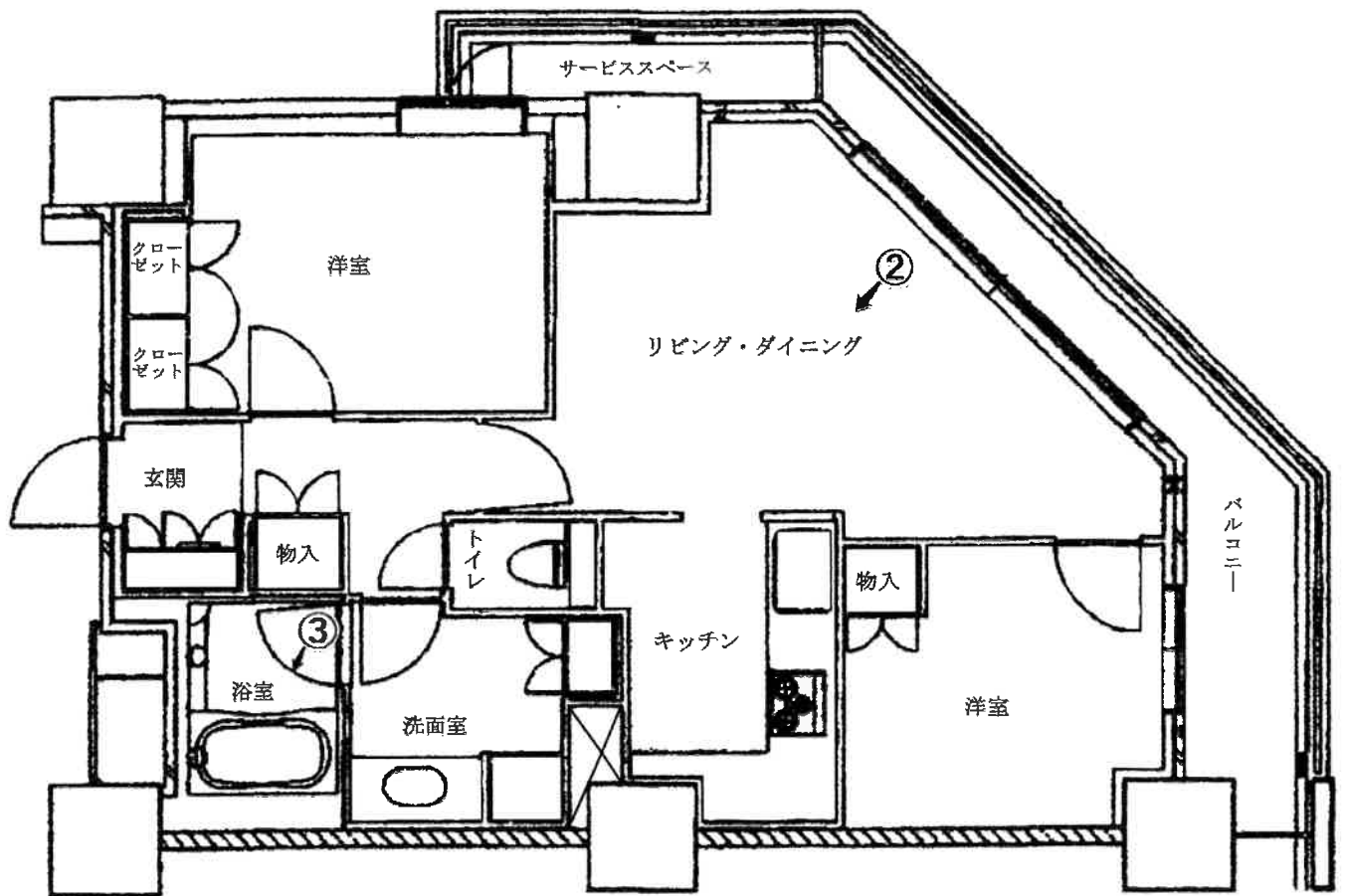
縮尺

1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和6年(ケ)第 275号
令和7年 2月 5日 現地調査
令和7年 3月14日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 勢 秀

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市飯塚二丁目 159番地1

建物の名称 ソルクレスト川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯塚二丁目 159番1の2408

建物の名称 2408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 24階部分 58.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市飯塚二丁目159番1

地 目 宅地

地 積 4185.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 172万2385分の6168

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 28,720,000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
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 建 物 の 表 示 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	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

位 置 ・ 交 通	J R京浜東北線「川口」駅の西方約270m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、超高層マンションやアパート、戸建住宅等が建ち並ぶ中に大型スーパーマーケットも見られる川口駅の近接地域である。	
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 商業地域(但し、北側の都市計画道路駅前大通り 線との境界から30m以南は準工業地域) 80% (準工業地域内は60%) 400% (準工業地域内は200%) 防火地域 高度地区(建築物の高さの最低限度は7mとされる) 地区計画(川口駅西口地区地区計画)あり 川口市景観計画・景観形成条例、駐車場整備地区
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 4,185.58㎡ やや不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北約25m舗装市道(建築基準法上の道路) 東約5.7m舗装市道(建築基準法上の道路) 西約6m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記各市道の路面とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
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	(a)鉄工所跡地に建設された超高層マンションであり、工場解体時の 調査において土壌汚染の事実が判明したが、平成18年11月30日の日付 で汚染の除去が完了した旨の報告がなされている。 (b)川口駅西口地区地区計画が定められており、目的物件は複合市街 地E地区(E-1地区)に該当することとされ、地区整備計画によって建 蔽率の最高限度を50%とすることや、容積率の最高限度を450%とす ること等が定められている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソルクレスト川口
建物の用途	共同住宅 (総戸数 234戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成18年12月1日新築 経過年数 : 約18年 経済的残存耐用年数 : 約37年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造、地下1階付30階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹き付けタイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター3基、オートロック、駐車場、自転車置場、管理事務室等
建物の品等	使用資材 : やや優る 施工 : やや優る
管理の形態等	管理組合 : ソルクレスト川口管理組合 管理会社 : 三菱地所コミュニティ株式会社(管理代行) 管理形態 : 日勤
管理の状況	やや優る
特記事項	※特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 24階 主要開口部の方位 : 北東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ (58.95㎡)
間 取 り	2LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス貼り、その他 床 : フローリング、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 12,960円 (月額) 修繕積立金 : 14,500円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年10月7日現在) ※その他の費用等、詳細については執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が、居宅として使用している。
特 記 事 項	※特になし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
400,000	58.95	0.61	14,380,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数18年、経済的残存耐用年数37年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $37 / (18 + 37) \times (1 - 0.1)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
771,000	1.07	4,185.58	1.0	6,168/1,722,385	12,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 川口5-2

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$569,000\text{円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 76 = 771,000\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正：公示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(道路接面方位)等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性及び環境で劣る。

イ 個 別 格 差：増価要因～三方で道路に接面する点、地区計画による容積率割増
減価要因～形状や不整

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
14,380,000	12,370,000	1.30	1.07	37,210,000

ウ 価 格 補 正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 16階の南向き中間部屋を標準とした場合、階層別(24階)では優る。位置別では角部に
存するものの開放部の方位で劣る。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
3,470,309円 (14.5%)	1,173,080円	4.9%	23,222,196円	0.8788	20,407,666円 (85.5%)	23,880,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	37,210,000	1.00	37,210,000
② 収 益 価 格	—		23,880,000
③調整後の価格(円)	35,900,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
35,900,000	1.00	0.80	1.00		28,720,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし(滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む)

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (川口5-2)

所在 : 川口市川口4丁目96番6外「川口4-5-3」

価格 : 569,000円/㎡

位置 : JR京浜東北線「川口」駅約510m(道路距離)

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 123㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南25m市道

用途指定等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)

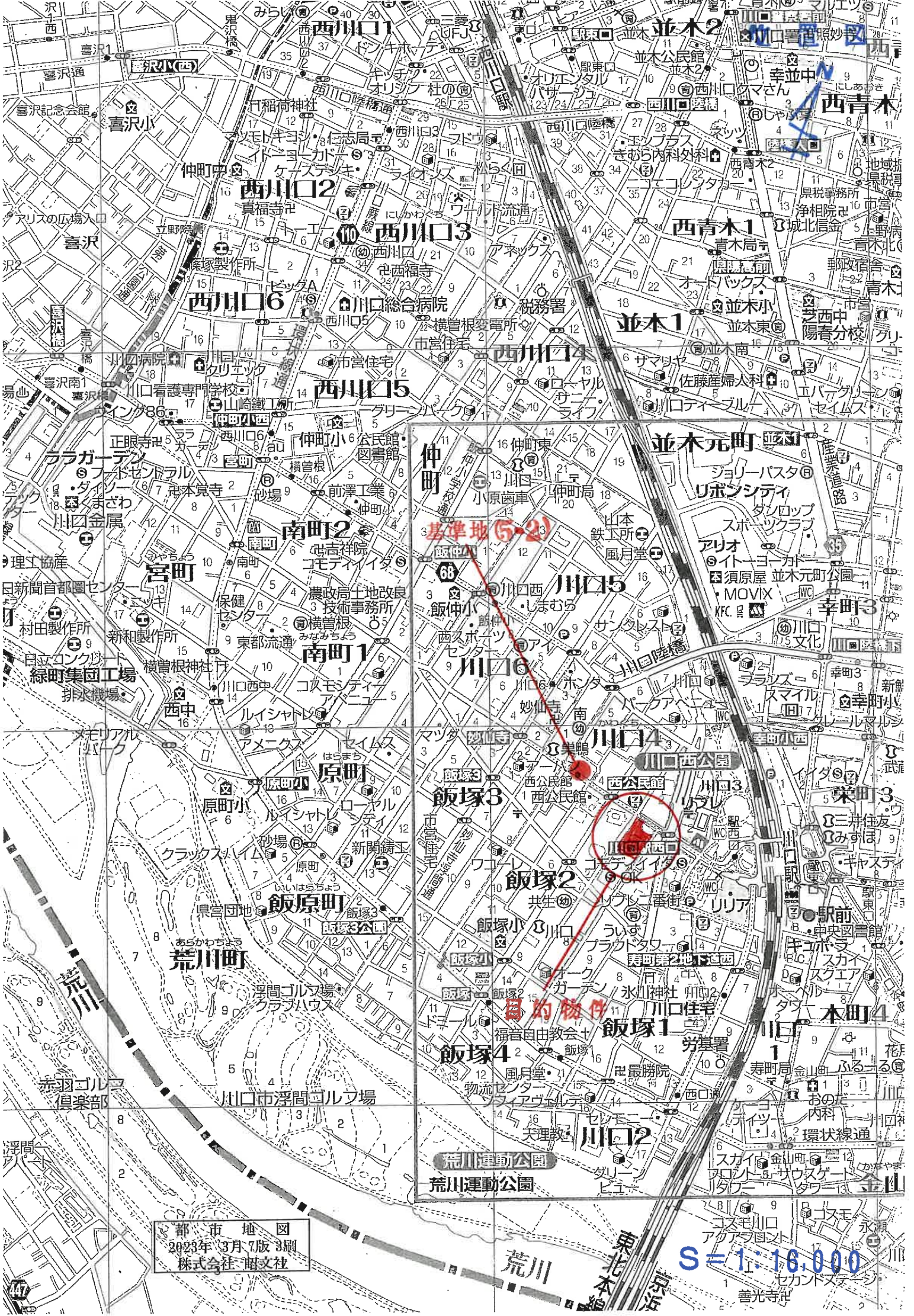
防火地域

地域の概要 : 中低層の店舗併用住宅を中心とする駅前通り沿いの商業地域

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

以上



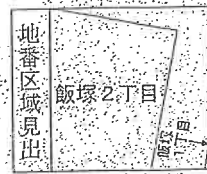
都市地図
2023年3月7版3刷
株式会社 昭文社

S=1:16,000

4 1168-5



(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。



青 部 分	所 在	川口市飯塚二丁目			地 番	159番1		
日 付	力 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 項	旧土地台帳附属地図	

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。

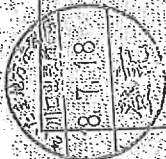
令和6年8月30日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成18年7月18日

0521573



これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年8月30日 さいたま地方裁判所 川口出張所

登記官

作成者

土地調査士
[Redacted]

(平成18年5月27日作成)

申請人

縮尺

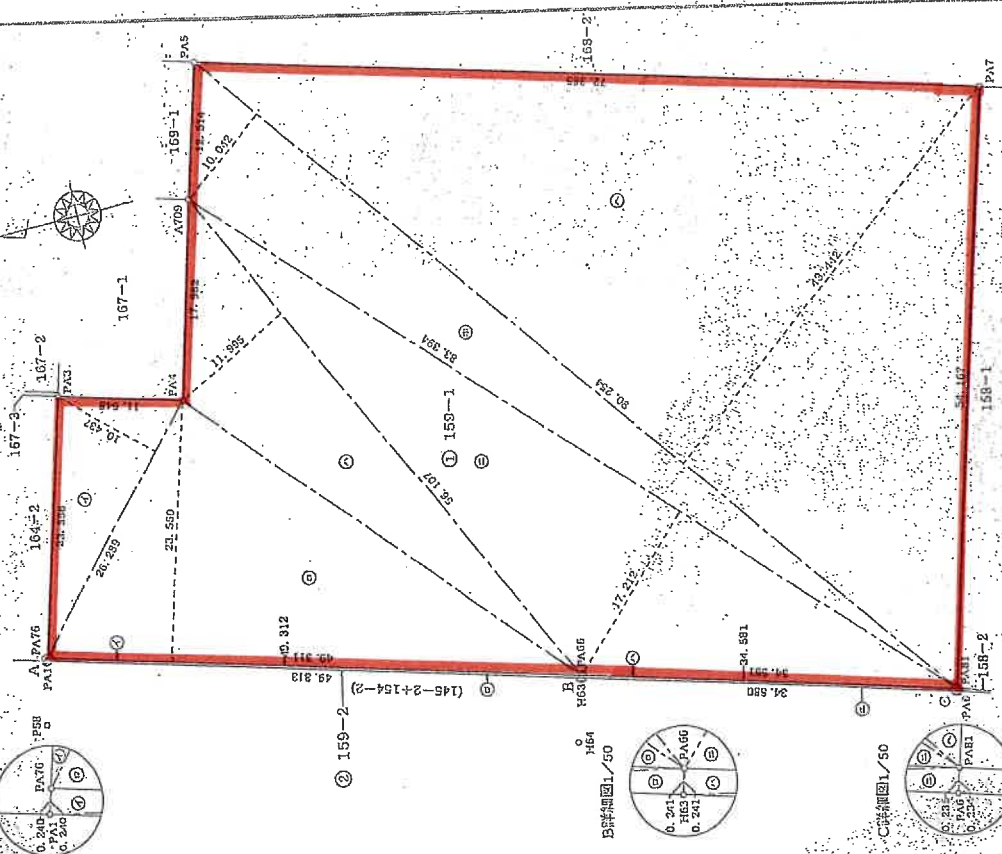
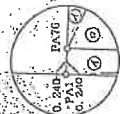
1/500

地積測量図

地番 159-1、159-2

土地の所在 川口市飯塚二丁目

北方向



収積表

地番	底辺	高さ	倍面積
① 159-1	26.289	10.437	274.378993
②	46.311	23.550	1161.274050
③	56.107	11.955	673.003465
④	81.394	17.212	1435.377528
⑤	90.254	10.042	905.330568
⑥	90.254	43.442	3920.814258
合計			8371.178272
合計面積			4185.591360
合計地積			4185.58 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
⑦ 159-2	49.312	0.240	11.834880
⑧	49.312	0.241	11.834192
⑨	34.581	0.241	8.334021
⑩	34.581	0.235	8.126535
合計			40.179628
合計面積			20.068140
合計地積			20.08 m ²

地積一覧

地番	面積
① 159-1	4185.58 m ²
② 159-2	20.08 m ²

界点・引附点	Y座標	種類
PA1	552.732	民 道
PA3	576.490	市 金 庫 標
PA4	575.873	民 金 庫 標
PA5	606.277	民 金 庫 標
PA6	548.117	民 金 庫 標
PA7	602.401	民 金 庫 標
PA8	550.257	計 算 点
PA9	552.972	計 算 点
PA10	548.351	市 金 庫 標
PA11	550.016	民 金 庫 標
PA12	593.734	民 金 庫 標
PA13	546.965	市 金 庫 標
PA14	544.264	市 金 庫 標

登記年月日：平成19年11月11日

これは図面に記録されている内容を証明した平面である。
令和6年8月30日 さいたま地方支庁川口出張所

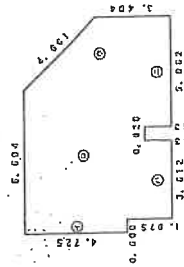
登記号

建物図面
各階平面図
H19.1.11

家屋番号 0035804

建物の所在 川口市飯塚二丁目15.9番地1

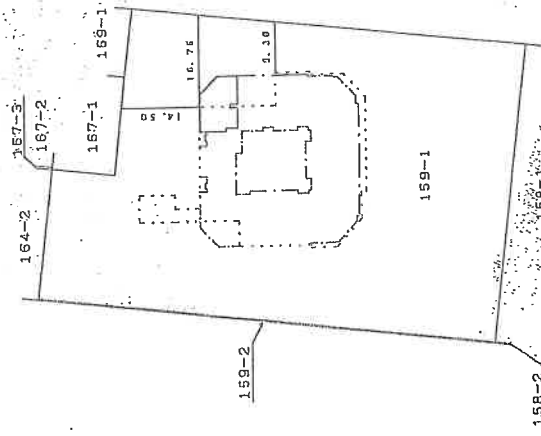
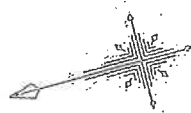
0035804 各階平面図



求積表

①	0.600	X	4.725	=	2.8350
②	6.004	X	5.487	=	32.9439
③	3.612	X	1.213	=	4.3814
④	5.062	X	1.213	=	6.1402
⑤	(3.487	X	3.296)	=	11.5034
計					58.9534

床面積 58.95 m²



建物の存する部分 2.4倍

作成者

土地調査士

1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用品)