

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	3,240,000 2,592,000	一括	648,000	25,087	5,375
1	1,280,000				
2	160,000				
3	1,800,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 川口市大字芝字上谷沼

地 番 6990 番 1

地 目 宅地

地 積 626.78 平方メートル

共有者 A 持分 223251 分の 4524

2 所 在 川口市大字芝字上谷沼

地 番 5105 番 18

地 目 宅地

地 積 80.42 平方メートル

共有者 A 持分 223251 分の 4524

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字上谷沼 6990 番地 1、5105 番地 18

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	383.59 平方メートル
	2 階	369.36 平方メートル
	3 階	369.36 平方メートル
	4 階	369.36 平方メートル
	5 階	369.36 平方メートル
	6 階	369.36 平方メートル
	7 階	369.36 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 6990 番 1 の 44

建物の名称 205

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 45.24平方メートル

所有者 **A**

物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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

・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 所 在 川口市大字芝字上谷沼
地 番 6990番1
地 目 宅地
地 積 626.78平方メートル

共有者 A 持分223251分の4524

2 所 在 川口市大字芝字上谷沼
地 番 5105番1.8
地 目 宅地
地 積 80.42平方メートル

共有者 A 持分223251分の4524

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字上谷沼 6990番地1、5105番地1.8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	383.59平方メートル
	2階	369.36平方メートル
	3階	369.36平方メートル
	4階	369.36平方メートル
	5階	369.36平方メートル
	6階	369.36平方メートル
	7階	369.36平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 6990番1の44

建物の名称 205

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 45.24平方メートル

所有者 **A**

令和6年(ケ)第 341号
令和6年12月16日受理
令和7年 3月14日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 川口市大字芝字上谷沼

地 番 6990 番 1

地 目 宅地

地 積 626.78 平方メートル

共有者 A 持分 223251 分の 4524

2 所 在 川口市大字芝字上谷沼

地 番 5105 番 18

地 目 宅地

地 積 80.42 平方メートル

共有者 A 持分 223251 分の 4524

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字上谷沼 6990 番地 1、5105 番地 18

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	383.59 平方メートル
	2 階	369.36 平方メートル
	3 階	369.36 平方メートル
	4 階	369.36 平方メートル
	5 階	369.36 平方メートル
	6 階	369.36 平方メートル
	7 階	369.36 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 6990 番 1 の 44

建物の名称 205



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 45.24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	(住居表示未実施)		
建物	物件3		
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) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 住居 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,500円 修繕積立金 10,500円 円 円 令和 7年 2月 17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年1月分～R7年2月分 計642,000円 ☒ 遅延損害金 R4年1月分～R7年2月分 がある 計140,543円		
管理費等照会先	株式会社中央ビル管理		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	「その他の事項」のとおり		
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

その他の事項

- 本件建物（物件3）について
管理会社からの回答に「遅延損害金は現行の管理規約では年利15%ですが、理事会承認のもと、14.6%にて算出しております。」と記載されていた。
- 本件土地（物件1、2）について
接面する地番6990番69、同番45、同番77の各土地は、いずれも私人所有の宅地（現況 公衆用道路である。
同じく地番5105番14の土地は、川口市所有の宅地（現況 公衆用道路）であり、地番5106番9の土地は、同市所有の原野（現況 公衆用道路）である。
- 土地区画整理事業について
 - 1 本件土地（物件1、2）は、川口都市計画事業芝東第3土地区画整理事業区域内に存在する。
 - 2 川口市の西部土地区画整理事業所職員に面談し、「本件土地の土地区画整理事業は進んでいません。仮換地の指定もなされていないので、現段階で、お出しするような資料はありません。」との陳述を得た。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

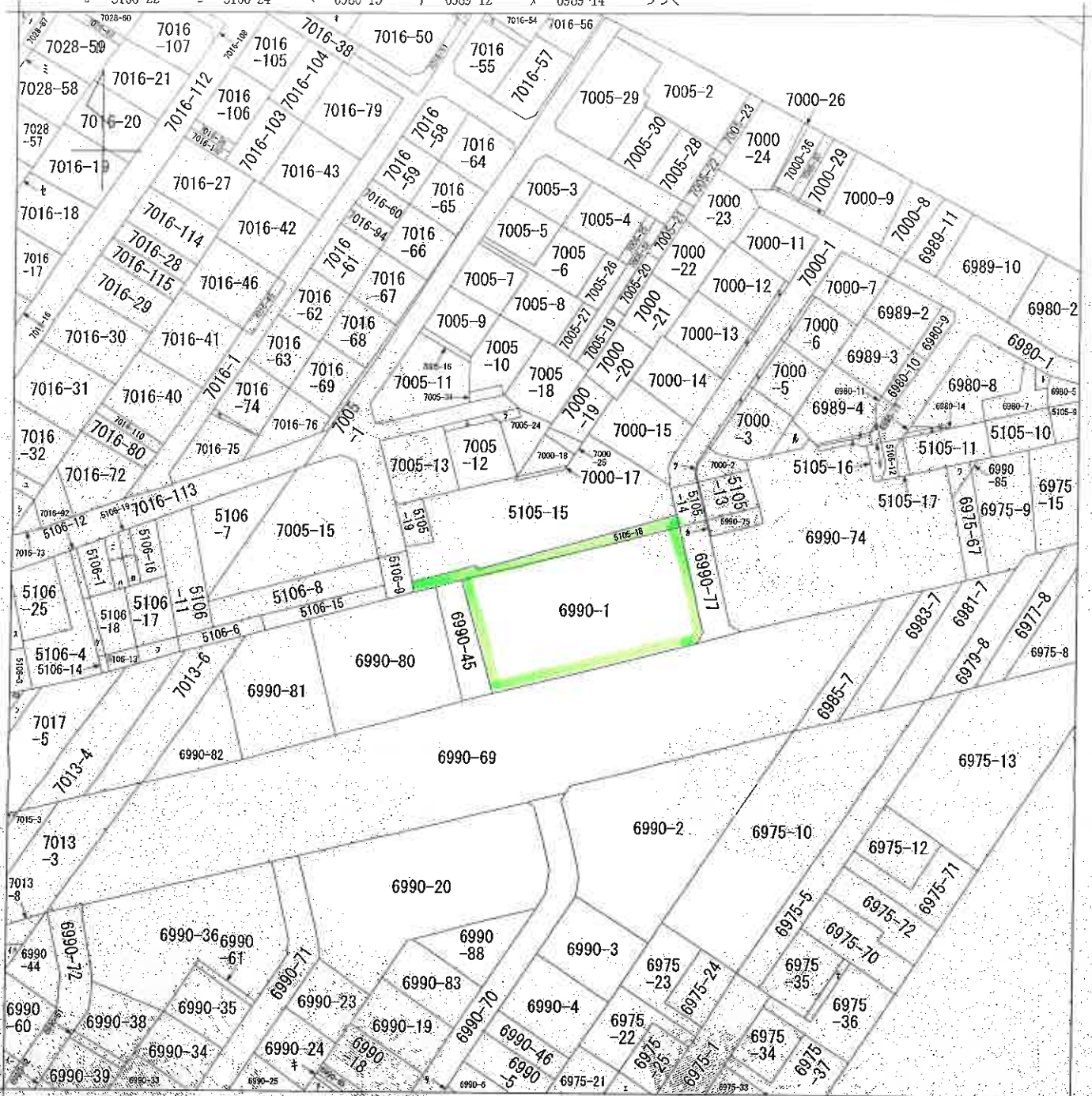
執 行 官 の 意 見

- 本件建物（物件３）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月19日 (木) 13:50-14:00	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 1月15日 (水) 13:40-13:45	同 上	不在, 通知書差し置き
7年 1月28日 (火) 10:10-10:25	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Aに面談
7年 2月 4日 (火) 9:50-10:00	法務局 (川口出張所)	全部事項証明書交付申請
7年 2月 4日 (火) 10:30-10:35	西部土地区画整理事業 所 (川口市伊刈)	職員に面談
7年 2月28日 (金) 14:20-14:25	さいたま地方裁判所	管理会社に対し, 管理費等に関する照会書・回答書作成送信
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 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



地番区域見出

A 大字芝

大字芝

請 求 部 分	所 在	川口市大字芝字上谷沼				地 番	5105番18		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 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 事 記 項	

マ 6989-7
 ワ 6990-84
 カ 6990-89
 コ 7000-27
 ク 7000-28
 ケ 7000-31
 コ 7000-32
 コ 7000-33
 コ 7000-34
 コ 7000-35
 ラ 7005-31
 ム 7005-33
 ウ 7016-48
 ノ 7016-49
 オ 7016-53
 ク 7016-70
 ヤ 7016-78
 マ 7000-10
 ガ 5106-20
 フ 5106-21
 コ 6975-38
 エ 6975-26
 テ 6975-64
 ア 6990-17
 サ 6990-47
 キ 6990-91
 ユ 7016-71
 メ 7028-102
 ミ 7028-103
 シ 7016-91
 ヒ 7028-133
 モ 7028-39
 セ 7028-56
 ス 7016-89
 ソ 7017-10
 イ 7017-6
 和 7017-7
 ハ 7013-7
 仁 6990-59

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。
(さいたま地方公務局川口出張所管轄)
令和6年11月1日 さいたま地方公務局

登記官

10枚目

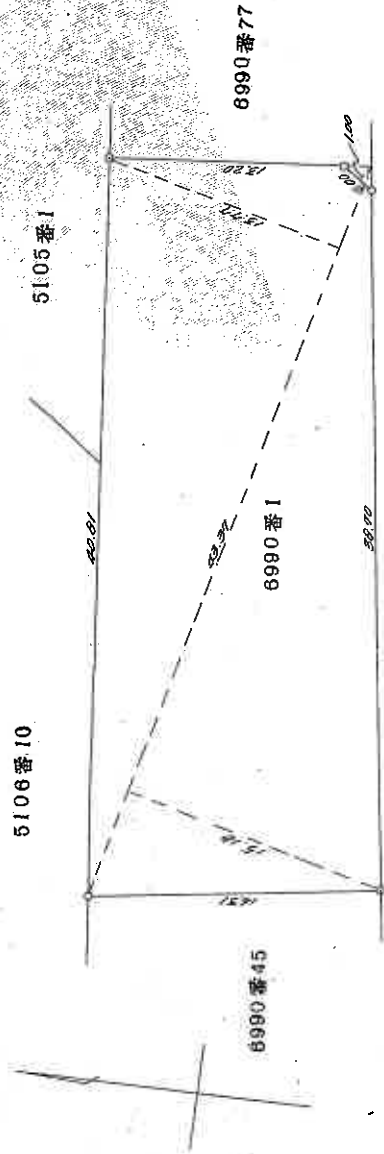
0576765

46.3.24

地積測量図

地番	6990番1
土地の所在	川口市大字芝上谷三

作製年	月	日
昭和四十五年	拾貳月	拾八日
作製者	申請人	



地積算出表					
地番	符号	方位	距離	面積	地積坪
6990番1		43.37	15.18 ± 0.37	1255.515	
		-2.00	1.00	-2.0000	
	計			1253.515	626.78 (189.60)

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和50年12月5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。
(さいたま地方法院川口出張所管轄)

令和6年11月1日 さいたま地方法院

登記官

(11 枚目)

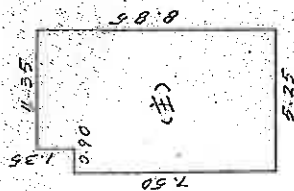
0132983 C 50.12.5

建物階平面図

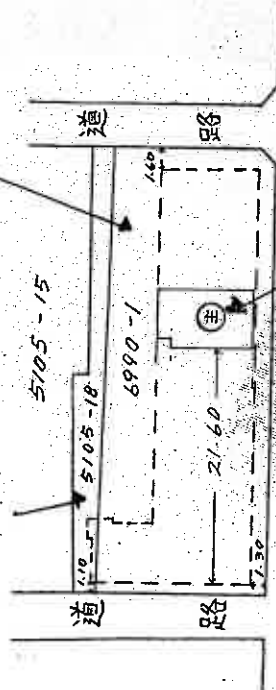
家屋番号	大字芝 6990-1-44
建物の所在	川口市大字芝上谷沼 6990-1 5105-18

作製年月日
昭和50年12月1日

作製者



物件1
物件2



成面積

成面積計測線

$$\begin{aligned} 5.25 \times 7.50 &= 39.3750 \\ 4.35 \times 1.35 &= 5.8725 \\ \hline \text{計} &45.2475 \end{aligned}$$

$$\frac{45.24}{m^2}$$

(写真撮影位置)

建物の存在部分2階

縮尺 1/200

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

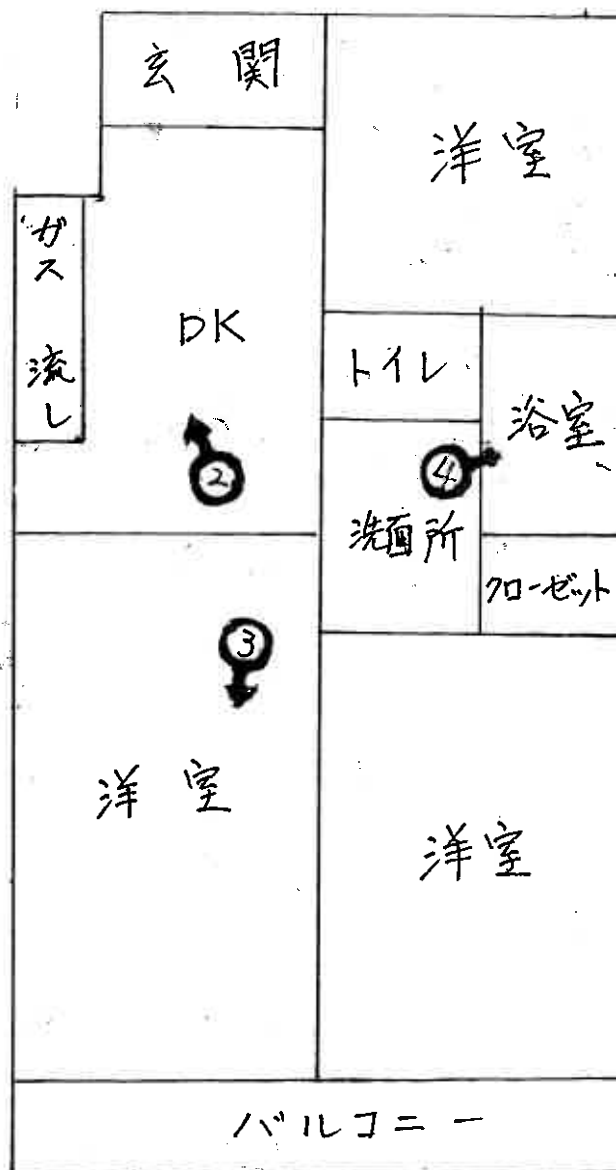
縮尺 1/500

地図整理番号：M88139

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)





①



②



③



4

令和 6 年（ケ）第 341 号
令和 7 年 1 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 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 川口市大字芝字上谷沼

地 番 6990番1

地 目 宅地

地 積 626.78平方メートル

共有者 A 持分223251分の4524

2 所 在 川口市大字芝字上谷沼

地 番 5105番18

地 目 宅地

地 積 80.42平方メートル

共有者 A 持分223251分の4524

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字上谷沼 6990番地1、5105番地18

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	383.59平方メートル
	2階	369.36平方メートル
	3階	369.36平方メートル
	4階	369.36平方メートル
	5階	369.36平方メートル
	6階	369.36平方メートル
	7階	369.36平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 6990番1の44

建物の名称 205



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 45.24平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 8 0 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。
- ③ 物件1・2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・2	(土 地 の 表 示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「南浦和」駅の東方約1,400m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、店舗、中小規模一般住宅、アパート、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 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	707.20㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約16m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 東及び西約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	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 : なし 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	①芝東第3土地区画整理事業地内に存しており、土地区画整理法第76条の規制を受ける。土地区画整理事務所によれば、地権者の同意が得られないため仮換地は未指定であり、現状では建物の建替え等は難しいとのことである。 ②容積率が超過しており、現況建物と同規模の延床面積の建物は再建築できない可能性が高い。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	南浦和クイーンコーポC棟
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数49戸)
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）：昭和49年9月5日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：—
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター 駐車場、駐輪場
建物の品等	使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
管理の形態等	管理組合：南浦和クイーンコーポC棟管理組合 管理会社：(株)中央ビル管理 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	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：2階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK 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	普通
管 理 費 等	管 理 費：6,500 円（月額） 修繕積立金：10,500 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年2月17日現在） ※その他の費用等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	所有者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

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 敷地持分価格（物件1・2）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価格（円/㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	302,000	0.95	626.78	1.0	4,524/223,251	3,640,000
2	302,000	0.95	80.42	1.0	4,524/223,251	470,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-25

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
 $240,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/76 \div 302,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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・環境条件等が劣る。

イ 個別格差：三方路、建物建替え困難性等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件3）

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	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
3	220,000	45.24	0.05	500,000

※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：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,640,000	0.50	場所的利益	1,820,000
2	470,000	0.50	場所的利益	240,000

② 積算価格

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	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	3,640,000	-1,820,000	1.3	0.98	2,320,000	39.5%
2	470,000	-240,000	1.3	0.98	290,000	4.9%
3	500,000	+2,060,000	1.3	0.98	3,260,000	55.6%
積算価格 (合計)					5,870,000	100%

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：3階中間部屋を標準とし、階層別(2/7階)・位置別(南向き中間部屋)効用比等を考慮した。

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付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最 還 利 回 り	終 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (9.7 %)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$
ア	イ	ウ		エ	オ	カ ア+カ
円 1,344,852 (26.4 %)	円 519,700	% 10.2		円 4,942,245	0.7575	円 3,743,751 (73.6 %)
						円 5,090,000 (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

$$1 \div (1 + 9.7\%)^3 = 0.7575$$

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

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	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	5,870,000	1.00	5,870,000
② 収 益 価 格	——		5,090,000
③調整後の価格	5,790,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	5,790,000	39.5%	1.0	0.7	0.80		1,280,000
2		4.9%	1.0	0.7			160,000
3		55.6%	1.0	0.7			1,800,000
一括価格 (合計)							3,240,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (川口-25)
所 在 : 川口市大字芝字上谷沼 6 9 9 0 番 1 5 外 「 (芝東第 3-7 6-1 6) 」
価 格 : 240,000円/㎡
位 置 : J R 京浜東北線「南浦和」駅約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東4.0m区画街路
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域

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



物件所在地

公示地



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11月1日

さいたま地方法務局

地图整理番号：M88138

登記

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

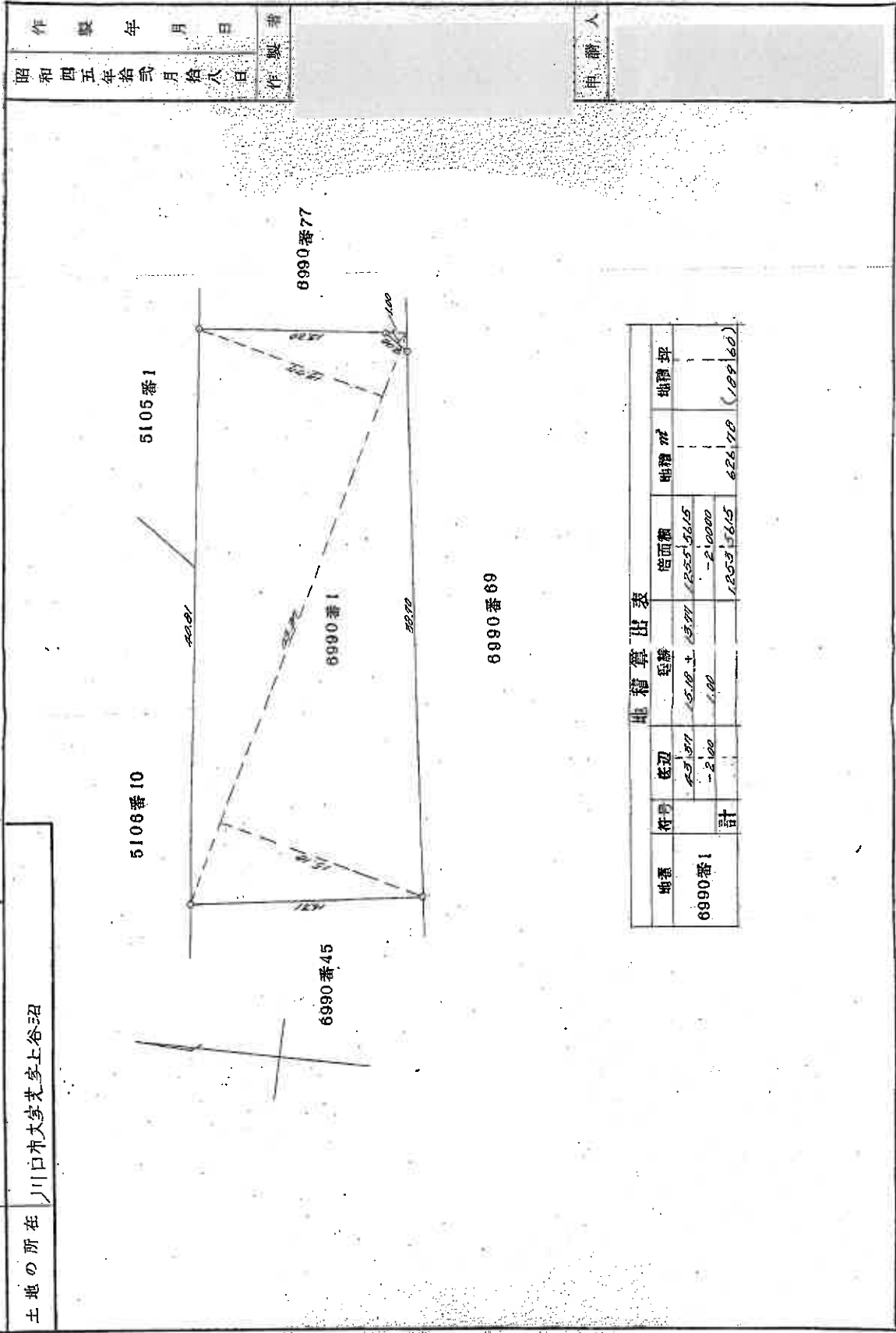
登記年月日：昭和46年3月24日

0576765

地番	6990番1
土地の所在	川口市文芸堂上谷53

地積測量図

46.3.24



縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
(さいたま地方事務所川口出張所保管)

令和6年11月1日 さいたま地方事務所

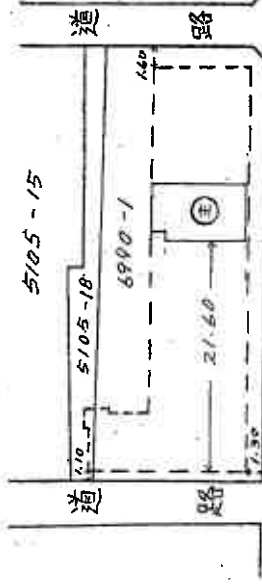
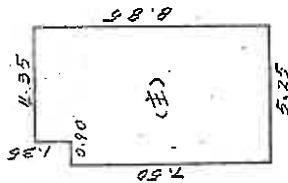
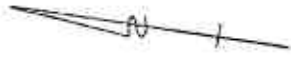
登記官

登記年月日：昭和50年12月5日

A3をA4に縮小コピー

0132983	50.12.5
家屋番号	大字芝6990-1-44
建物の所在	川口市大字芝上谷沼 6990-1 5105-18

建物階平面図



床面積

床面積計算式

$$\begin{array}{r} 5.25 \times 7.50 = 39.3750 \\ 4.35 \times 1.35 = 5.8725 \\ \hline \div) 45.2475 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{m}^2 \\ 45.24 \end{array}$$

建物の存する部分2階

作製年月日	昭和50年12月/日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

縮尺	1/200	縮尺	1/500
----	-------	----	-------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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審判部)
令和6年11月1日

さいたま地方裁判所

登記官