

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 6月24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 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23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 8月 6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 7月28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1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 6月24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	11,070,000 8,856,000		2,214,000	74,194	15,898



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市弥平一丁目 7番地1

建物の名称 川口弥平パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥平一丁目 7番1の114

建物の名称 114

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.55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 川口市弥平一丁目7番1

地 目 宅地

地 積 6132.04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 114万5394分の6773



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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

【物件番号1】

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 川口市弥平一丁目 7 番地 1

建物の名称 川口弥平パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥平一丁目 7 番 1 の 1 1 4

建物の名称 1 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.55 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 川口市弥平一丁目 7 番 1

地 目 宅地

地 積 6132.04 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 114 万 5394 分の 6773



令和6年(ケ)第319号
令和6年11月22日受理
令和7年1月7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 川口市弥平一丁目 7番地1

建物の名称 川口弥平パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥平一丁目 7番1の114

建物の名称 114

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.55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 川口市弥平一丁目7番1

地 目 宅地

地 積 6132.04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 114万5394分の6773



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	埼玉県川口市弥平1丁目7番1-114号 川口弥平パーク・ホームズ	
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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 (空き家) 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 11,520円 修繕積立金 8,640円 専用庭使用料 650円 駐車場使用料 15,000円 自転車置場使用料 (2台目～) 年500円	令和6年11月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年8月～R6年12月分 計454,460円 ☐ 不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 埼玉支店	
その他の事項	1 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として 58,859円が発生しているとのことである。 2 両洋室の入口付近の壁等、和室畳に相当の傷みがある。	
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 ☐ 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	
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24-2、26-2、32の各土地は川口市所有名義の公衆用道路となっている (登記土地目も同様)。	
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	
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、空き家の状態で私が管理しています。 2 目的物件は、以前は私の居宅兼私が代表を務める株式会社ジョウシュウ堂の事務所として使用していましたが、私と会社とが自己破産の申立てを予定しているため、退去した上で今年の夏頃に任意売却を予定していました。ただ売却は買い主側の都合で流れてしまいました。任意売却できなかったことから債権者から競売申立てすると伝えられました。自己破産は申立てに必要な費用を積み立てている状態です。 3 猫を1匹飼っていたので壁や畳に傷んでいる箇所があります。その他に故障や破損はないと思います。 4 マンション敷地内にある構造物は可燃ごみを365日24時間出すことができるダストドラムになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2枚目のとおり報告する。なお、株式会社ジョウシュウ堂につき法人登記全部事項証明書を取得申請したが該当がなく、また何らかの法人の占有実体も認められなかったので債務者兼所有者以外の者の占有は認められなかったものとして報告する。

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25日(月) 16:30-16:35	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送
令和6年11月26日(火) 11:40-11:45	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28日(木) 14:05-14:10	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12月11日(水) 9:45-10:15	物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年1月6日(月) 15:00-15:05	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得、法人全部事項証明書申請(該当なし)

(特記事項)

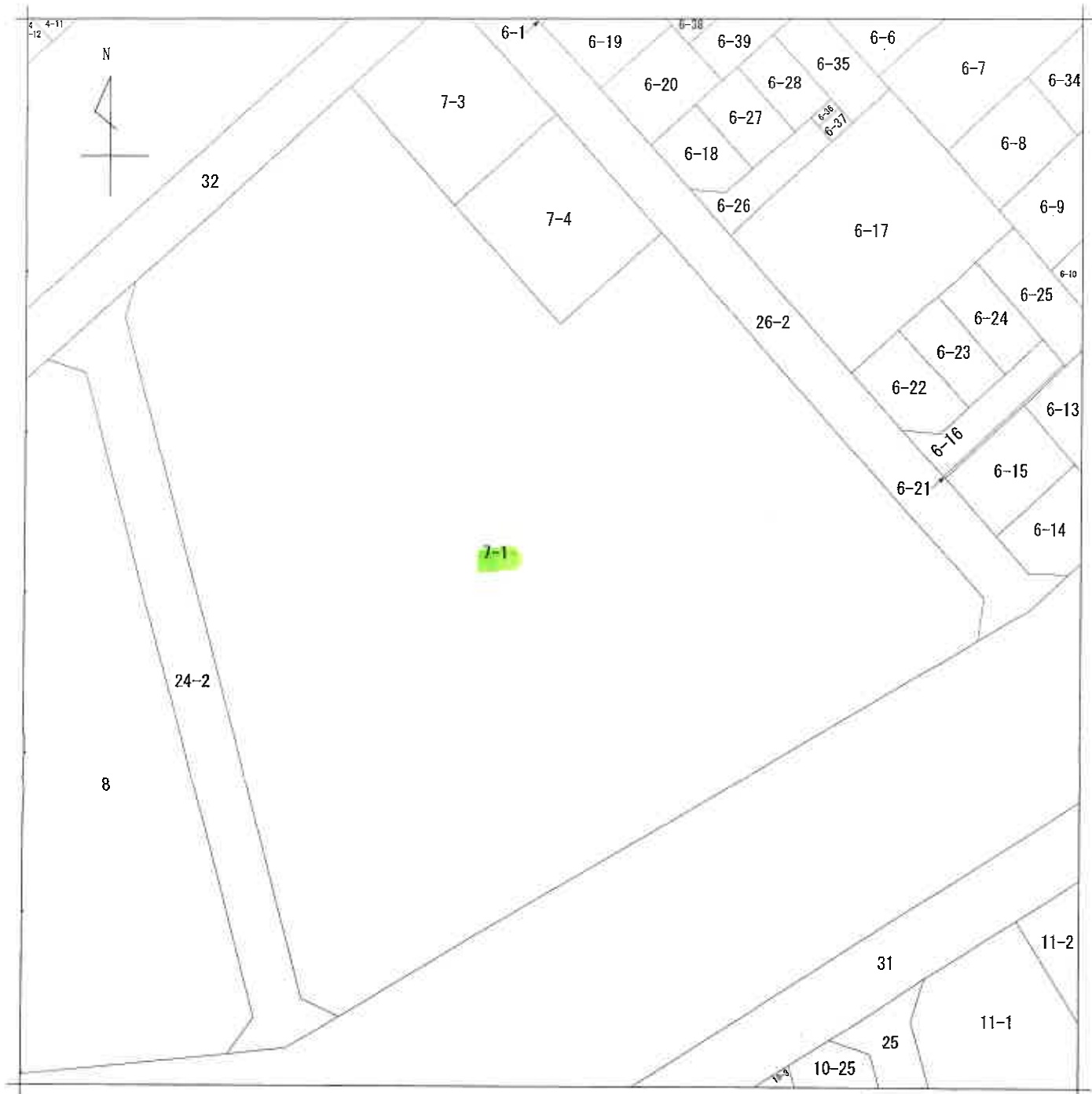
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

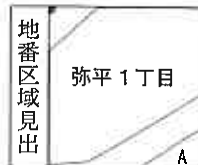
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



(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。



A 弥平1丁目
B 弥平1丁目

請求部	所在	川口市弥平一丁目				地番	7番1			
出力縮	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		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年				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10月4日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M19649

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成6年1月24日

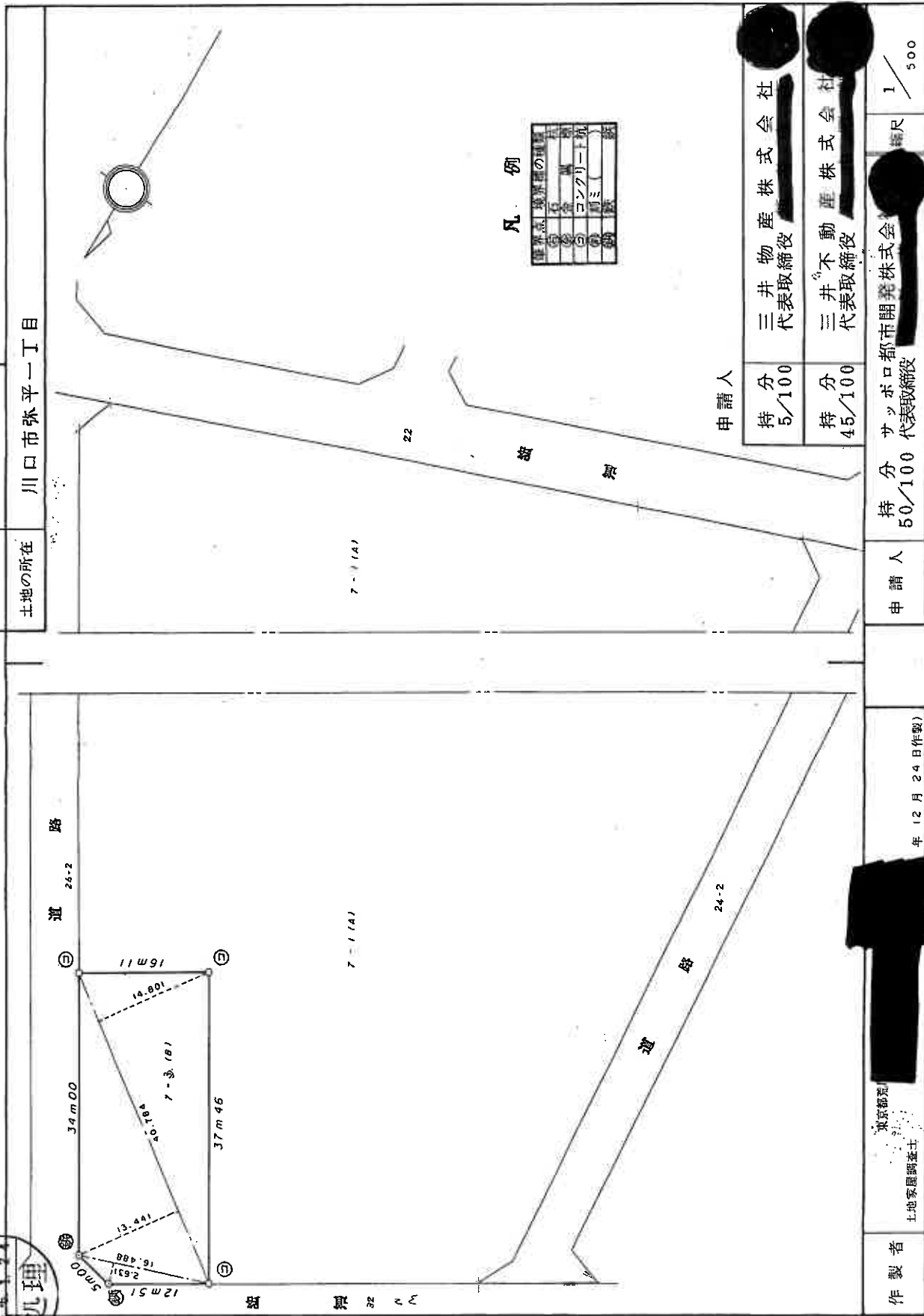
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月4日 さいたま方法務局川口出張所

登記官

(7 枚目)

地 番 7-1, 7-3
土地の所在 川口市弥平一丁目
地 積 測 量 図
H 6. 1. 24

0673475



凡 例

境界点	境界線の種類	注
①	境界線	境界線
②	境界線	境界線
③	境界線	境界線
④	境界線	境界線
⑤	境界線	境界線
⑥	境界線	境界線
⑦	境界線	境界線
⑧	境界線	境界線
⑨	境界線	境界線
⑩	境界線	境界線

申請人

持 分 5/100
三井物産株式会社
代表取締役

持 分 45/100
三井不動産株式会社
代表取締役

持 分 50/100
サッポロ都市開発株式会社
代表取締役

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

作 製 者
東京都庁
土地家屋調査士
年 12 月 24 日 (作製)

地図整理番号：M19653

(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成6年1月24日

令和6年10月4日
さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

(8 枚目)

0673476



地 番 7-1, 7-2 地 積 測 量 図

土地の所在 川口市弥平一丁目

H16.1.24

求 積 表

地 番	底 辺	高	サ	倍 面 積	積
7-1(A)	6729.6485	m	597.6008	m ²	6132.0477
7-3(8)	16.488		2.631	43.3799	
	40.784	13.441	14.801	1151.8217	597.6008
				1195.2016	

申請人	持 分 5/100	三井物産株式会社
申請人	持 分 45/100	三井不動産株式会社
申請人	持 分 50/100	サッポロ都市開発株式会社

(東京土地家屋調査士会用紙)

作 製 者 東京都区荒川区西尾久1丁目25番25号
土地家屋調査士 5 年 12 月 24 日 (作製)

地図整理番号：M19653

(2/2)

A3判をA4判に縮小

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10月4日 さいたま地方広務局川口出張所

登記官

(9枚目)

0295655

各階平面図

8.

3.3

建物平面図

114

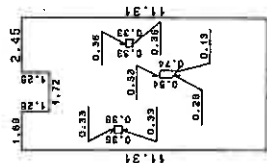
家屋番号

弥平1丁目
7-1-114

建物の所在

川口市弥平1丁目7番地1 川口弥平パーク・ホームズ

写真撮影の位置と方向



求積表

1.68 x	1.25	=	2.1000	
2.45 x	1.25	=	3.0625	
5.85 x	10.06	=	58.8510	
0.36 x	0.33	=	-0.1188	
0.33 x	0.54	=	-0.1782	
(0.13 +	0.33) x	0.20 / 2	=	-0.0460
0.33 x	0.36	=	-0.1188	
			=	63.5517

床面積 63.55 m²

建物の存する部分 1階

申請人	持分100分の50 サッポロ都市開発株式会社 代表取締役
申請人	持分100分の45 三井不動産株式会社 代表取締役
申請人	持分100分の5 三井不動産株式会社 代表取締役

作製者

南埼玉郡宮代町中央
土地調査士

6年2月10日(作製)

縮尺

1/250

申請人

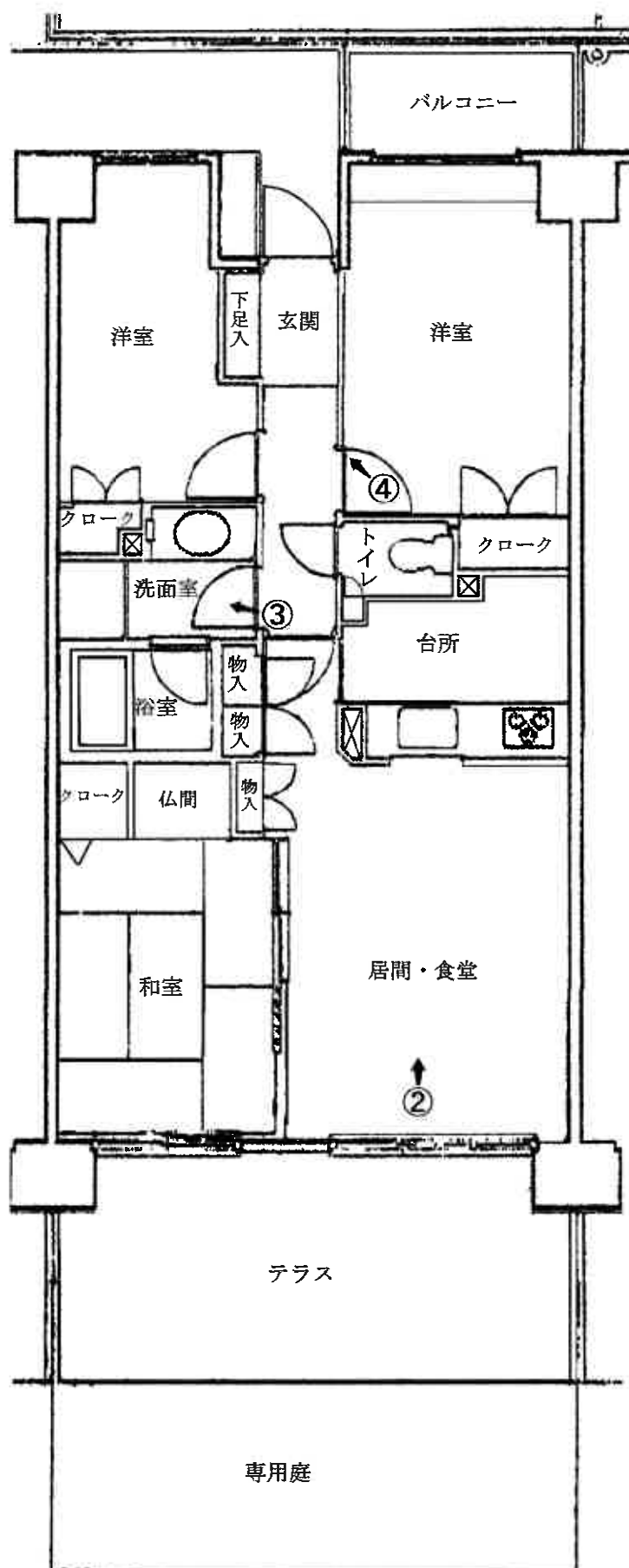
持分100分の50
サッポロ都市開発株式会社
代表取締役

縮尺

1/1000

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

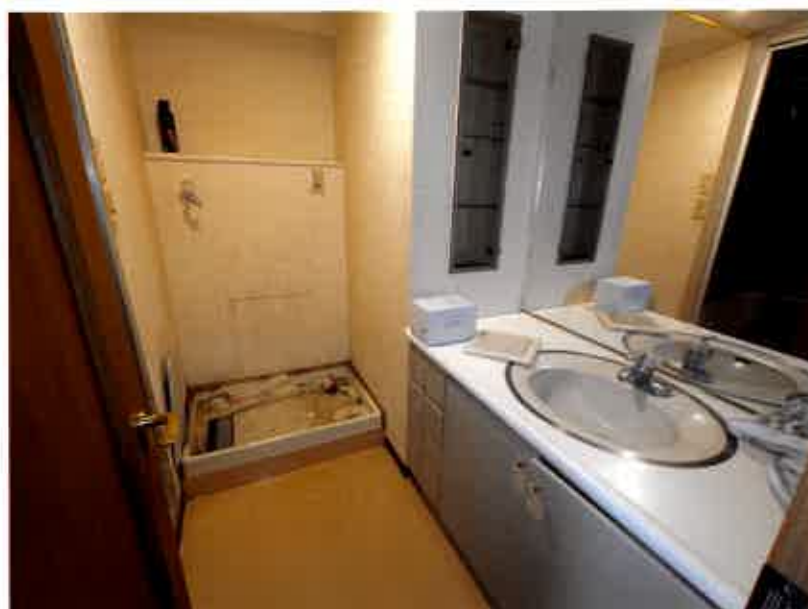




①



②



③



④

令和 6 年（ケ）第 319 号
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 7 年 1 月 23 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市弥平一丁目 7番地1

建物の名称 川口弥平パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥平一丁目 7番1の114

建物の名称 114

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.55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 川口市弥平一丁目7番1

地 目 宅地

地 積 6132.04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 114万5394分の6773



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 1, 0 7 0, 0 0 0 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 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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (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 (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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅の東方約1,500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、マンション、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	6,132.04㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約8m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北東約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北西約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 西約6m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	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	敷地内にダストドラムがあり、可燃ごみは24時間出すことができることである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	川口弥平パーク・ホームズ
建物の用途	共同住宅 (総戸数173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）：平成6年1月27日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約24年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター、オートロック、管理事務室 駐車場、駐輪場
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：川口弥平パーク・ホームズ管理組合 管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス(株) 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	階層：1階 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK テラス、専用庭あり
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：11,520 円（月額） 修繕積立金：8,640 円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年11月29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	所有者が空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	両洋室の入口付近の壁等、和室畳に相当の傷みがある。

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
360,000	63.55	0.35	8,010,000

※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：

経過年数約31年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式) $24 / (31 + 24) \times (1 - 0.2)$

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
220,000	1.00	6,132.04	1.0	6,773/1,145,394	7,980,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 川口-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 223,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/100 & \div & 220,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

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
8,010,000	7,980,000	1.1	0.97	17,060,000

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：5階南東中間部屋を標準とし、階層別(1/11階)・位置別(南東向き中間部屋、専用庭)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 終 還 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現 価 率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(5.7%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
2,108,346	820,280	6.2	12,833,413 円	0.8468	10,867,334	12,980,000 円
(16.2%)					(83.8%)	(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

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468$$

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	17,060,000	1.00	17,060,000
② 収 益 価 格	——		12,980,000
③調整後の価格	16,650,000		

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
16,650,000	1.0	0.7	0.95		11,070,000

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：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

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-4)
所 在 : 川口市元郷6丁目7番2「元郷6-7-1」
価 格 : 223,000円/㎡
位 置 : 埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅約1,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北西6.0m市区町村道
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 : 一般住宅のほかに営業所等が見られる住宅地域

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

位置図

1 : 10,000

物件所在地

基準地

100m

1 : 10,000 相当

© 2022 MAPPLE, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

登記年月日：平成6年10月4日

0673475

令和6年10月4日

さいたま市立川中事務所

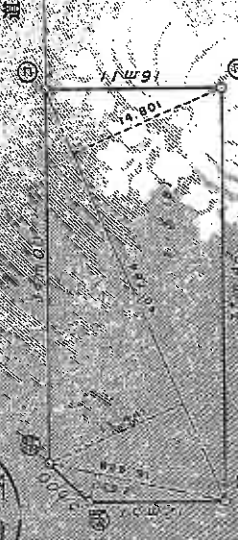
A6124

地籍調査図

7-1-3

川口市平一丁目

所在地



7-1(A)

22

7-1(A)

凡例

①	市道
②	町道
③	農道
④	水路
⑤	河川
⑥	海岸線
⑦	境界線
⑧	地籍区界
⑨	地籍市界

500

00001

登記年月日：平成 年 月 日

0623476

これは図面に記載されている内容と一致しない
令和 6 年 10 月 4 日

さいたま市地籍部 さいたま市地籍部



地籍測量図

所在地：市平一丁目

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
7-1(A)	5729.5485	597.6008		332.04
7-3(B)	16.488	2.631	43.3	
	40.784	14.801	1151.8	597.6008
			1195.2015	

A3をA4に縮小コピー

029555

各階平面圖

川口市平戸丁日番地1・川口駅平戸・ホームズ

目次

6. 3. 3 7

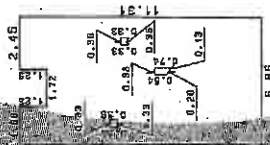
圖市平隨

恒

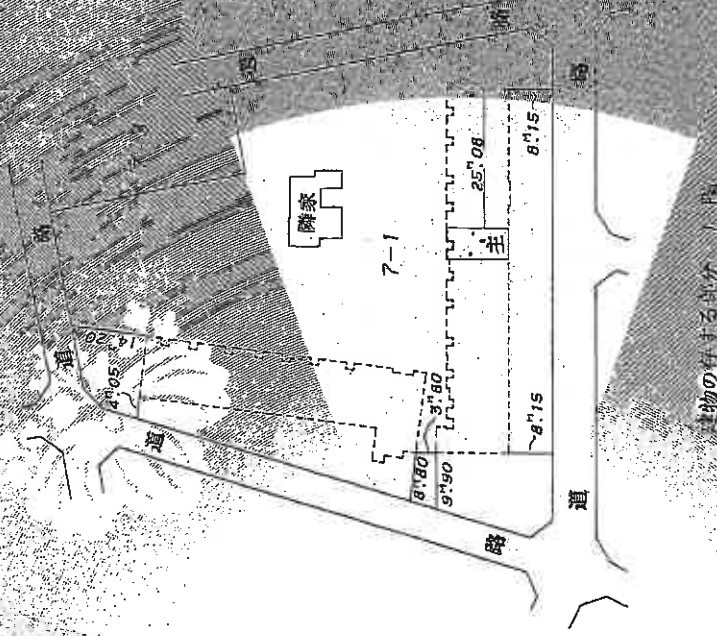
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年10月4日 さいたま地方検察庁 第三検事官

九二九六地方延津

解图整理番号: M19650



求積表	
1.58 x	1.25
2.45 x	1.25
5.55 x	10.06
0.35 x	0.33
0.33 x	0.54
0.33 x	0.20
0.33 x	0.36
(0.13 +	
	10
	2.1000
	3.0625
	58.8510
	-0.1188
	-0.1782
	-0.0460
	-0.1188
	63.5517

床面積 63.55 m²

建築物の種する部分

人讀

人譜

二

作者

250

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1000

0001