

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	12,710,000 10,168,000		2,542,000	87,871	18,829



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字東内野字前町 226 番地 1

建物の名称 サンライフ東川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字東内野 226 番 1 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 71.60 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 川口市大字東内野字前町 226 番 1

地 目 宅地

地 積 6483.50 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字東内野字前町 228 番 2

地 目 宅地

地 積 92.55 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 92 万 581 分の 7566



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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。本件所有者以外のものの占有は認められない。

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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字東内野字前町 226番地1

建物の名称 サンライフ東川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字東内野 226番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.60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 川口市大字東内野字前町226番1

地 目 宅地

地 積 6483.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字東内野字前町228番2

地 目 宅地

地 積 92.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 92万581分の7566



令和6年(ケ)第321号
令和6年12月9日受理
令和7年1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 川口市大字東内野字前町 226番地1

建物の名称 サンライフ東川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字東内野 226番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.60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 川口市大字東内野字前町226番1

地 目 宅地

地 積 6483.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字東内野字前町228番2

地 目 宅地

地 積 92.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 92万581分の7566



(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	(住居表示未実施)	
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 13,500円 修繕積立金 8,810円 駐車場使用料 8,000円	令和6年12月13日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある R 年 月 ~ R 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社菱サ・ビルウェア マンション管理部	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり (符号2) ☒ 地積測量図のとおり (符号1) ☐ 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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	符号1土地に接する地番226-2土地 (川口市所有、登記上地目も公衆用道路) は、同230-11、230-14の両土地 (いずれも川口市所有、登記上地目も公衆用道路) とともに公道と一体となって公衆用道路となっている。	
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。郵便受けに私の氏名とともに「榑那須板金工業 首都圏営業所」との表示がありますが、これは私が委託を受けて仕事をしている委託先の会社の表示です。洋室2は事務所様になっていますが、上記会社の事務所ではなく私が個人として委託業務を行っている仕事部屋です。 2 8年前まで飼っていた犬が居宅内で小便をしてしまったことがあり、居間・食堂の床に傷みがあります。これ以外に破損や故障箇所はないと思います。また居間・食堂、和室以外の床は亡き妻が車椅子生活になった際に段差をなくすためにフローリングを施工しています。 3 敷地のすぐ南側に武蔵野線の線路があります。通常の列車が通っても音等は気になりませんが、空の貨物列車が通ると少し気になります。

(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、公図、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。郵便受けに表示のあった株式会社那須板金工業については、その全部事項証明書を取得したところ、本店は栃木県にあり役員に債務者兼所有者の氏名もないことから債務者兼所有者の陳述のとおりと思われその占有は存在しないものと認定した。

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12月12日(木) 10:50-10:55	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12月12日(木) 13:45-13:50	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17日(火) 11:45-11:50	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和6年12月24日(火) 9:35-10:05	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6年12月24日(火) 12:30-12:35	法務局(川口出張所)	隣接土地の登記事項要約書、法人全 部事項証明書取得

(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。

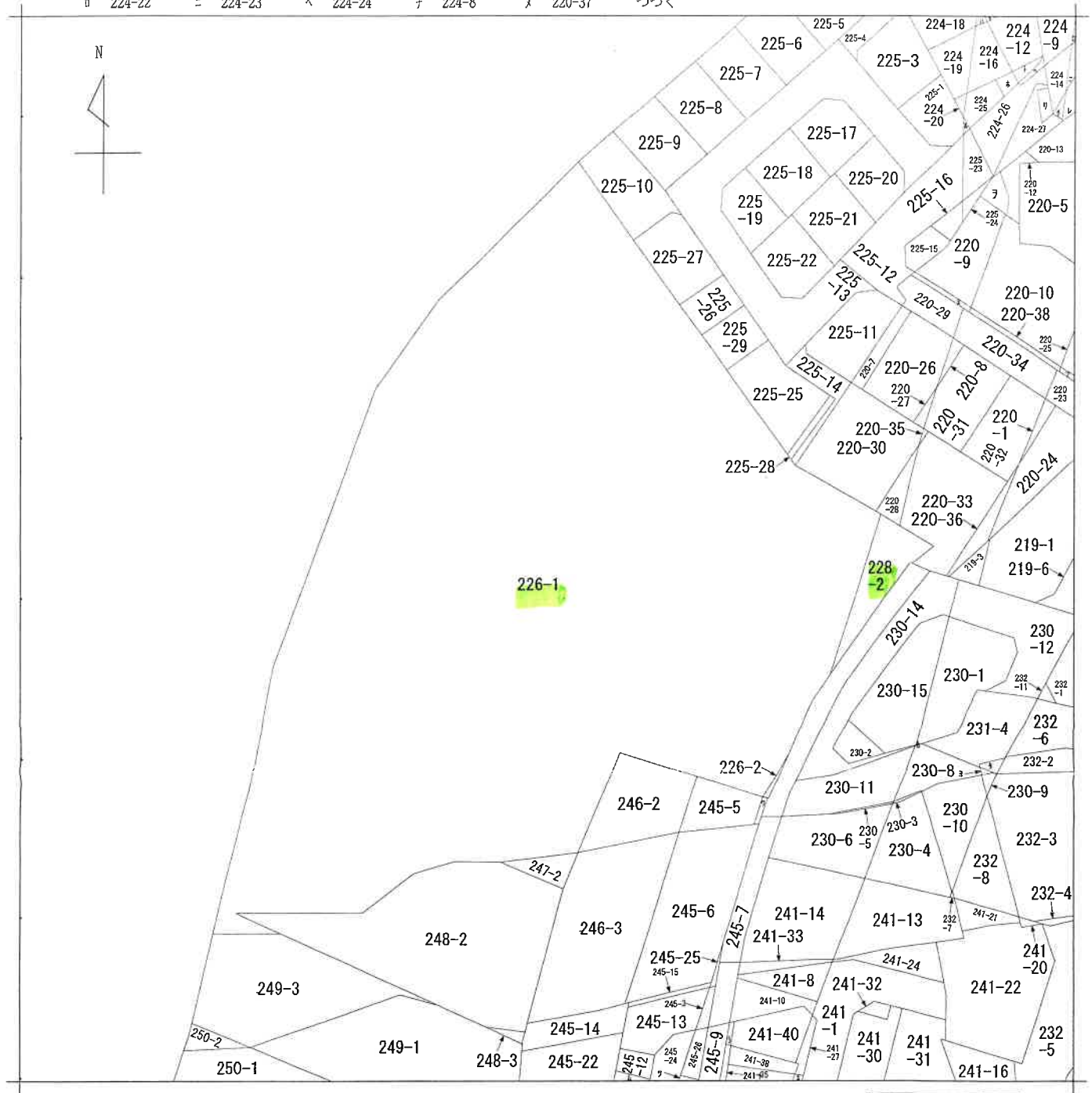
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

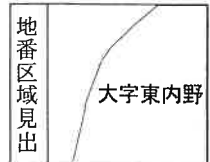
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

イ 224-11 ハ 224-17 ホ 224-4 ト 224-13 リ 224-15 ル 225-2
ロ 224-22 ニ 224-23 ヘ 224-24 チ 224-8 ス 220-37 ッ 225-2



(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	川口市大字東内野字前町				地番	226番1			
出力縮	1/600	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	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10月15日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

請求番号：27-1
(1/2)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 220-11
ワ 245-8
カ 230-13
ヨ 230-7
タ 231-3
レ 213-9
ソ 220-2
ク 245-28
ネ 241-26
ナ 241-37
ラ 241-39
ム 245-11

0642060

前 22-6

46.2.17
地積測量

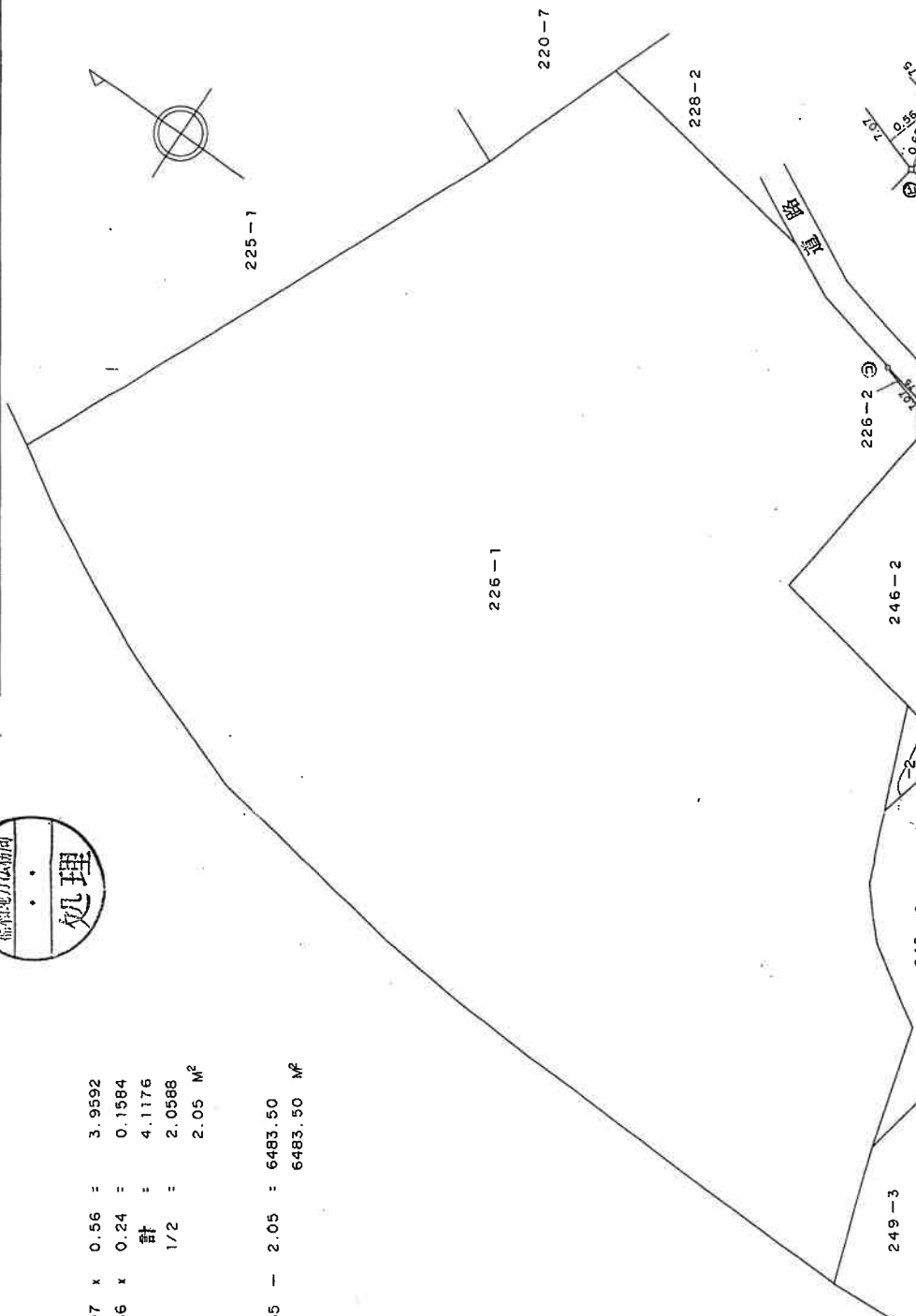
地番 226-1, -2

土地の所在 川口市大字東内野字前町



226-2
7.07 x 0.56 = 3.9592
0.66 x 0.24 = 0.1584
計 = 4.1176
1/2 = 2.0588
2.05 M²

226-1
6485.55 - 2.05 = 6483.50
6483.50 M²



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	杭	⑦	プラスチック杭
②	コンクリート	杭	⑧	金属杭
③	金属線		④	刻印

作製者 埼玉県 埼玉県地籍調査士
土地家屋調査士
平成5年11月20日(作製)

申請人 財団法人 日本労働協会
理事

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

令和6年10月15日
さいたま地方延務局川口出張所

(9 枚目)

登記官

請求番号：27-3

各階平面図

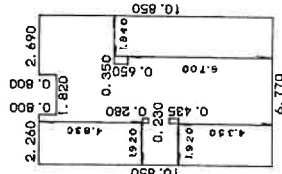
0238377

家屋番号
大字東内野
226番 10501

建物の所在
川口市大字東内野字前町226番地1

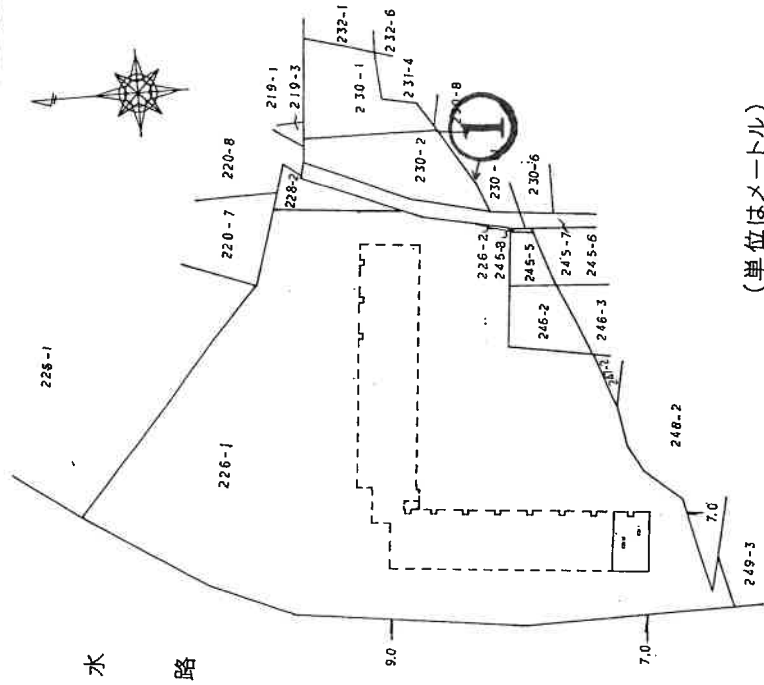
5 階部分

建物の存する部分 5 階
建物の番号 501



求積表

2.690 X	0.800 =	2.152000
2.260 X	0.800 =	1.808000
6.770 X	2.700 =	18.279000
4.580 X	0.650 =	2.977000
6.770 X	0.680 =	4.603600
1.920 X	0.280 =	0.537600
6.770 X	0.955 =	6.465350
1.920 X	0.435 =	0.835200
6.770 X	4.350 =	29.449500
4.620 X	0.435 =	2.009700
4.620 X	0.280 =	1.293600
1.840 X	0.650 =	1.196000
合計		71.606550
床面積		71.60 m ²



(単位はメートル)

(日調連12)

○→写真撮影の位置と方向

(長縮縮)

作製者

東京都
土地調査士
家屋

平成6年1月15日(作製)

縮尺 1/250

申請人

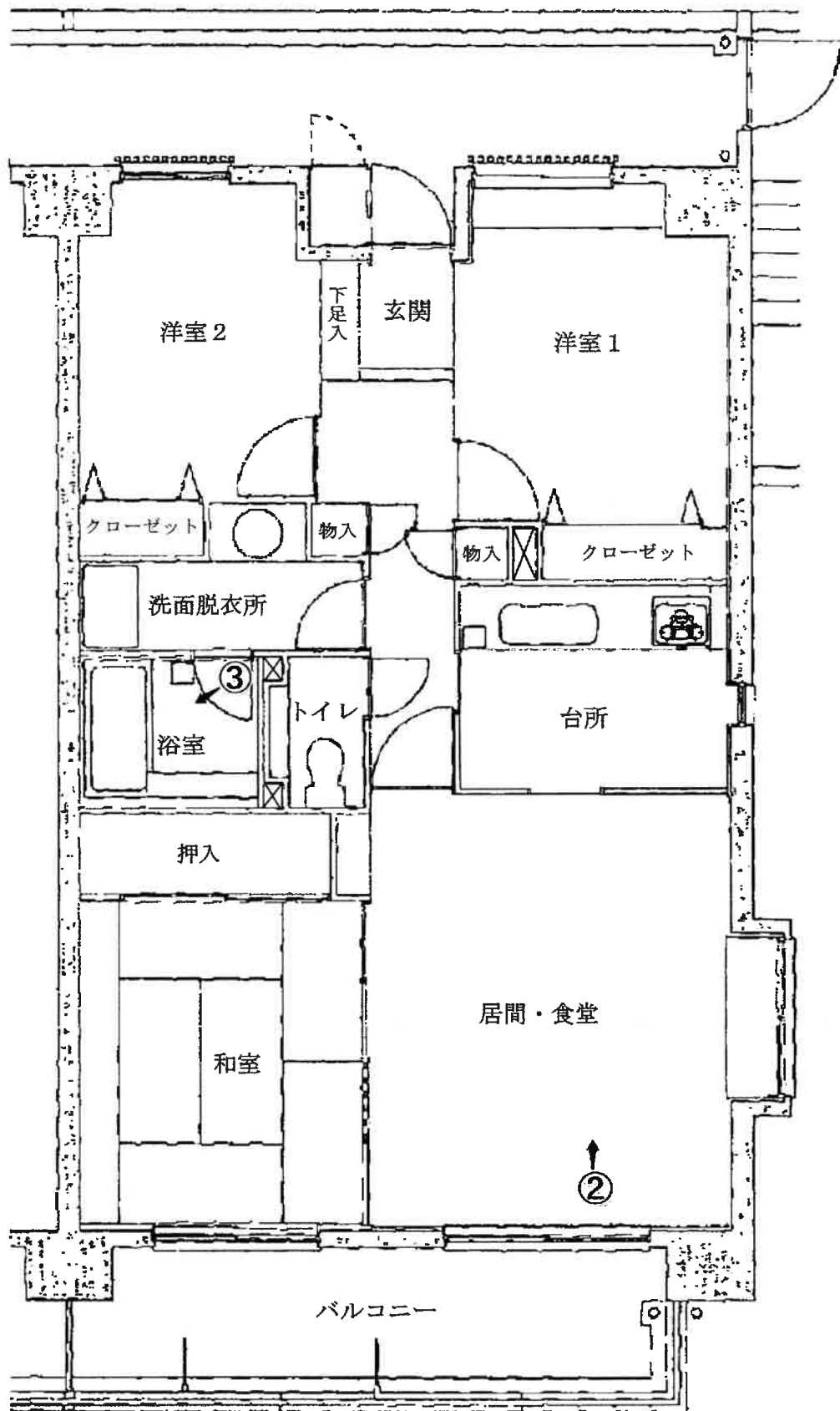
財団法人 日本労働協会
理事

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 321 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字東内野字前町 226番地1

建物の名称 サンライフ東川口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字東内野 226番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.60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 川口市大字東内野字前町226番1

地 目 宅地

地 積 6483.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字東内野字前町228番2

地 目 宅地

地 積 92.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 92万581分の7566



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 2, 7 1 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	J R武蔵野線「東川口」駅の西方約2,100m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	入り組んだ街路に一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
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1種住居地域 60% 200% なし 高さ制限22m以下(景観計画)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	6,576.05㎡ 不整形 南西方に緩傾斜
接面道路の状況	東約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	用途地域は第1種低層住居専用地域(建蔽率50%・容積率100%・防火指定なし・絶対高さ10m)にまたがる。 景観計画は平成19年10月1日に施行されたものである。建物再建築の際には当該制限がかかる。 周知の埋蔵文化財包蔵地内であるが、本件土地は平成3年2月13日に調査済みである。 本件土地南側をJR武蔵野線の線路が通っており、電車通過時には騒音がある。また、所有者によれば貨物列車の通過時の騒音はうるさいとのことである。 本件土地東側付近を高圧送電線が南北に通っている。 226番1土地の地積は残地求積によるものである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライフ東川口
建物の用途	共同住宅 (総戸数146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29日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約19年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造、地下1階付13階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：
設備等	エレベーター、宅配ロッカー、駐車場、駐輪場、バイク置場、その他
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：サンライフ東川口管理組合 管理会社：(株)菱サ・ビルウェア 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	マンション管理人によれば、駐車場は現地調査日時点で機械式の下段（車高の高い車は不可）のみが空いているとのことである。

(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： 5階 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK 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、合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※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： 13,500 円（月額） 修繕積立金： 8,810 円（月額） 滞 納 額： なし（令和6年12月13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	LDKの床に傷みがある。所有者によれば、8年前まで飼っていた犬の尿によるものとのことである。 郵便受けには亡くなった妻の名前と所有者が委託を受けている委託先の会社及び営業署名の記載がある。

第5 評価額算出の過程

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、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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
330,000	71.60	0.38	8,980,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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19年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)0%

(計算式) $19 / (31 + 19) \times (1 - 0)$

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
124,000	0.86	6,576.05	1.0	7,566/920,581	5,760,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 139,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/113 & \div & 124,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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は対象地域に比し、交通接近及び環境条件が劣る。

イ 個別格差：傾斜、形状、嫌悪施設等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 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
8,980,000	5,760,000	1.2	1.09	19,280,000

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：7階西中間部屋を標準とし、階層別(5/13階)・位置別(西向き角部屋)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 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)	複 利 現 価 率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ	
			エ	オ	カ	
円 1,257,431 (15.8 %)	円 584,680	% 7.0	円 8,101,994	0.8278	円 6,706,831 (84.2 %)	円 7,960,000 (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

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 = 0.8278$$

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	19,280,000	1.00	19,280,000
② 収 益 価 格	——		7,960,000
③調整後の価格	18,150,000		

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
18,150,000	1.0	0.7	1.00		12,710,000

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

オ 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-22）
所 在：川口市差間2丁目13番7「差間2-13-12」
価 格：139,000円/㎡
位 置：JR武蔵野線「東川口」駅約1,900m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：161㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北西6m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：住宅、アパート等が混在する閑静な新興住宅地域

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

埼玉県川口市差間1丁目 付近

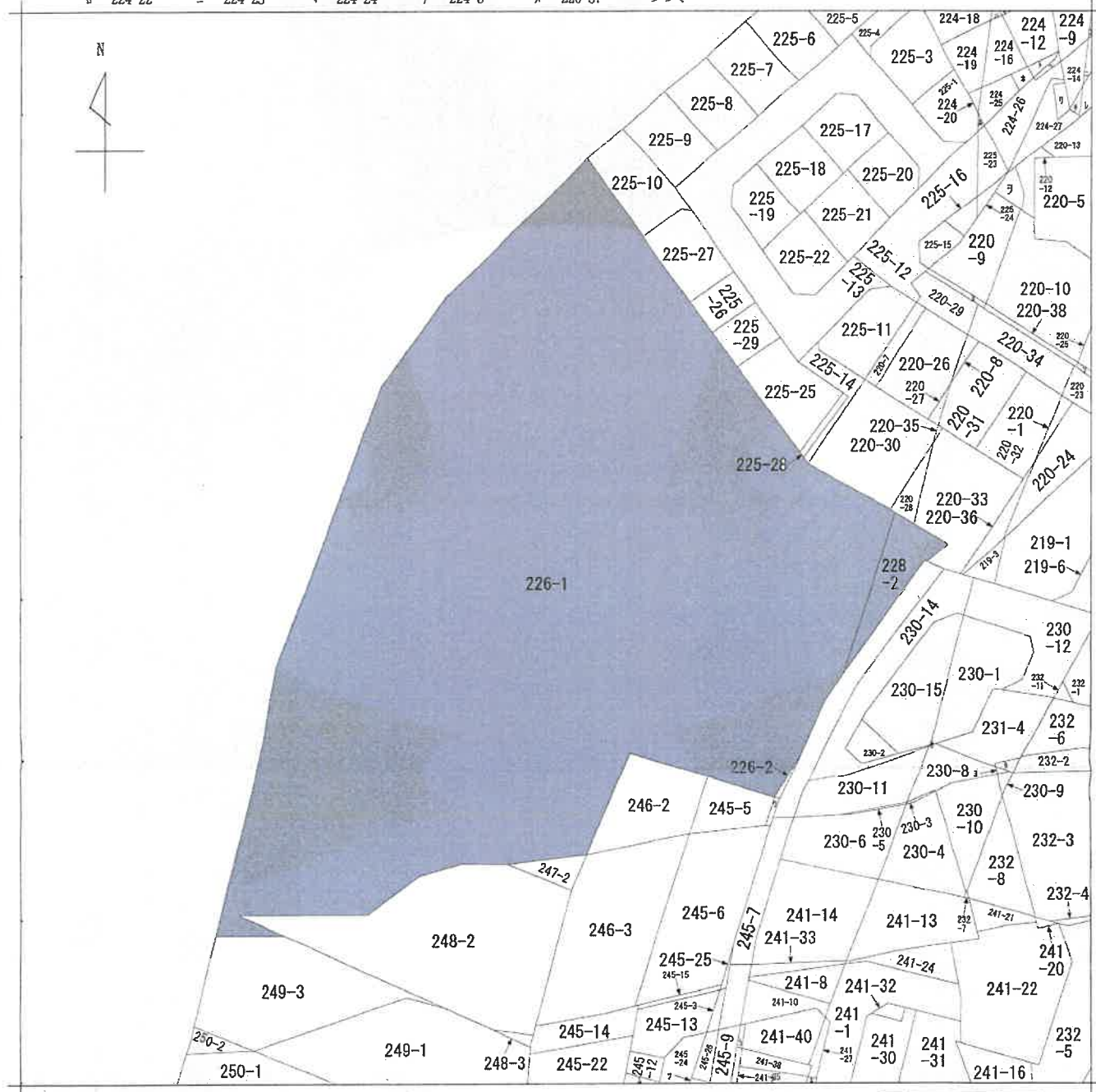


1:19,000 相当

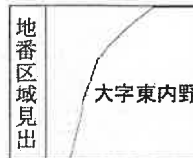
地図上の1センチは 約190メートル
印刷中心は 東経 139度43分52秒 北緯 35度52分22秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

イ 224-11 ハ 224-17 ホ 224-4 ト 224-13 リ 224-15 ル 225-2
ロ 224-22 ニ 224-23 ヘ 224-24 テ 224-8 ス 220-37 ヲ つづく



(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	川口市大字東内野字前町				地番	226番1			
出力縮	1/600	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15日

さいたま地方法務局川口出張所

請求番号：27-1

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

ヲ 220-11
ワ 245-8
ハ 230-13
ヨ 230-7
タ 231-3
レ 213-9
ソ 220-2
フ 245-28
ネ 241-26
ナ 241-37
ニ 241-39
ム 245-11

登記年月日：平成6年2月17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15日
さいたま地方法務局川口出張所

登記官

A3をA4に縮小

0642060

前 226

46.2.17
積測量

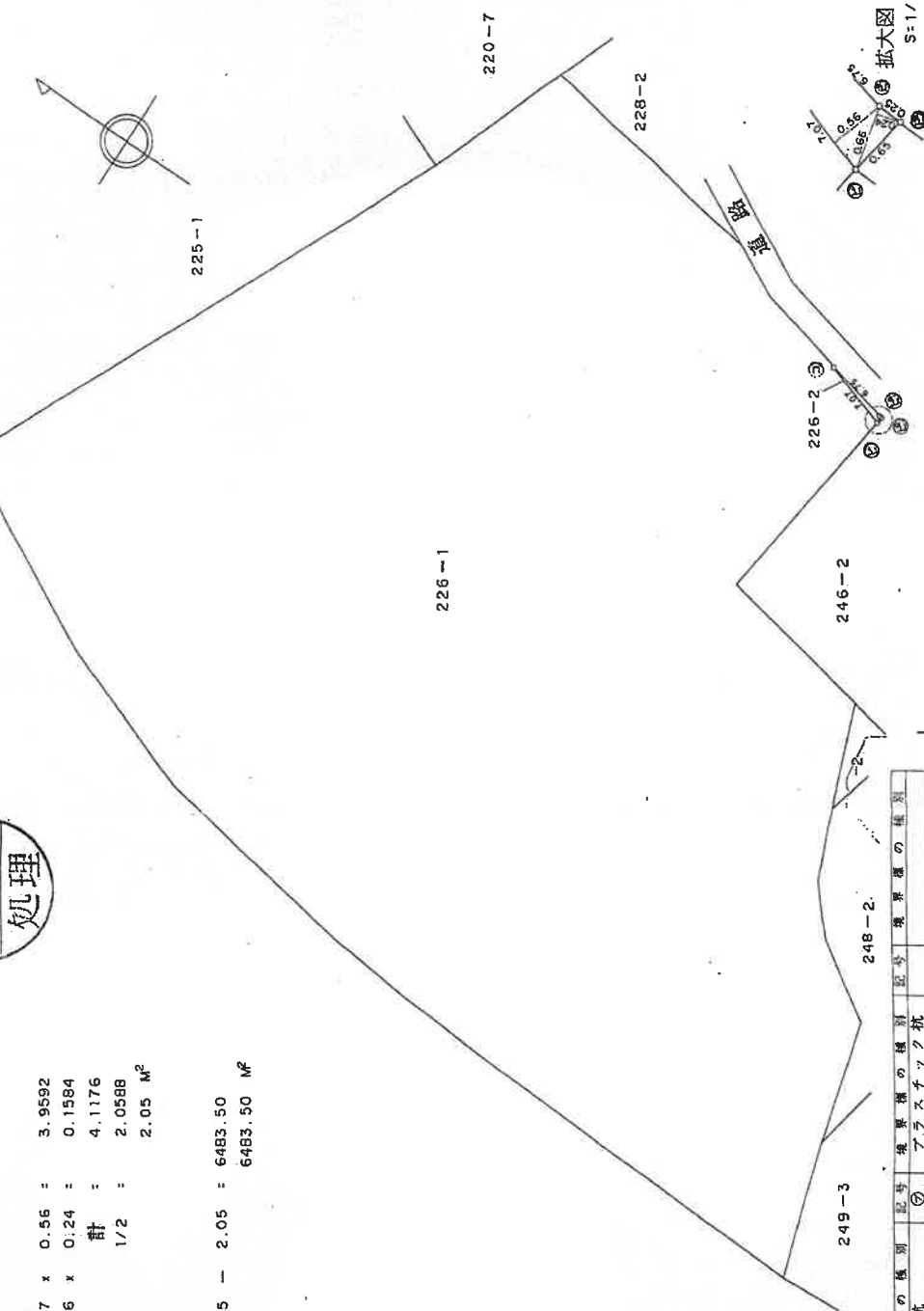
地 番 225-1, -2

土地の所在 川口市大字東内野字前町

総務局

226-2
7.07 x 0.56 = 3.9592
0.66 x 0.24 = 0.1584
計 = 4.1176
1/2 = 2.0588
2.05 M²

226-1
6485.55 - 2.05 = 6483.50
6483.50 M²



凡 例		境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	杭	⑦	プラスチック杭	
②	コンクリート	杭	⑧	金属杭	
③	金属	杭			
④	金属	杭			
⑤	金属	杭			
⑥	金属	杭			

作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/500

年 11 月 20 日 (作製)

請求番号：27-2

登記年月日：平成6年2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15日
さいたま地方方法務局川口出張所

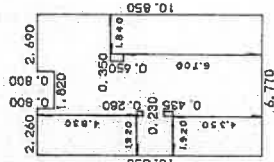
登記官

請求番号：27-3

各階平面図

0238377

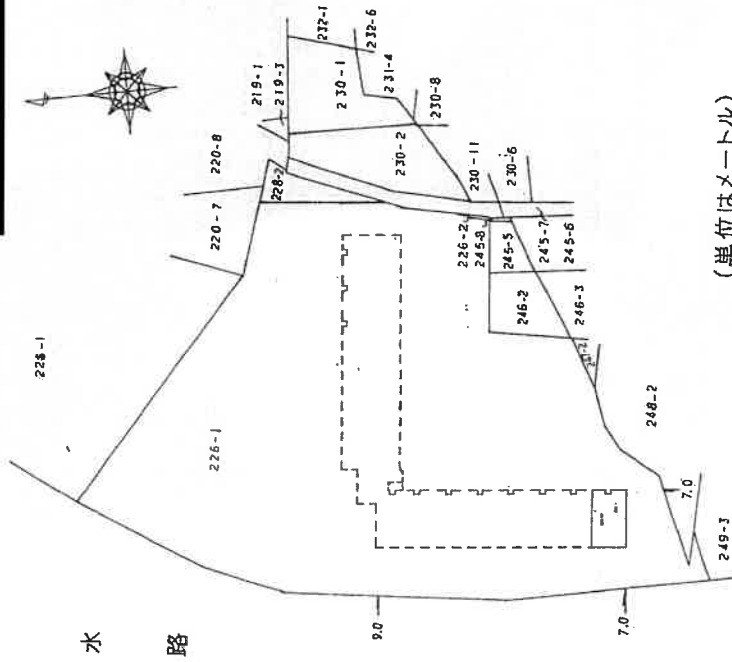
5階部分



求積表

2.690 X	0.800 =	2.152000
2.260 X	0.800 =	1.808000
6.770 X	2.700 =	18.279000
4.580 X	0.650 =	2.977000
6.770 X	0.680 =	4.603600
1.920 X	0.280 =	0.537600
6.770 X	0.955 =	6.465350
1.920 X	0.435 =	0.835200
6.770 X	4.350 =	29.449500
4.620 X	0.435 =	2.009700
4.620 X	0.280 =	1.293600
1.840 X	0.650 =	1.196000
合計		71.606550
床面積		71.60 m ²

(単位はメートル)



(日調書12)

(実測)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

A3をA4に縮小