

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 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前川二丁目 31番地10 |
| | 家屋 番号 | 31番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 246.24平方メートル
2階 246.24平方メートル
3階 246.24平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～3】

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3】

(1) 賃借権

範 囲 101号室

賃借人 B

期 限 令和8年1月26日まで

賃 料 月額52,000円

敷 金 104,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲 103号室

賃借人 E

期 限 令和7年12月31日まで

賃 料 月額50,000円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(3) 賃借権

範 囲 106号室

賃借人 G

期 限 令和8年7月14日まで

賃 料 月額57,000円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



(4) 賃借権

範 囲 201号室
賃借人 I
期 限 令和7年12月31日まで
賃 料 月額50,000円
敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(5) 賃借権

範 囲 202号室
賃借人 J
期 限 令和7年11月16日まで
賃 料 月額55,000円
敷 金 55,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- (1) ア 102号室をDが占有している。
イ 105号室をFが占有している。
ウ 204号室を中林塗工有限会社が占有している。
エ 205号室をMが占有している。
オ 206号室をNが占有している。
カ 301号室をDINO株式会社が占有している。
キ 303号室を株式会社AKBABAが占有している。
ク 304号室をRが占有している。
ケ 306号室をSが占有している。

コ 上記ア～ケの占有者の賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- (2) 104号室, 203号室, 302号室及び305号室を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

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 | 所 在 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.81 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.05 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前川二丁目 31 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 31 番 10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 246.24 平方メートル
2 階 246.24 平方メートル
3 階 246.24 平方メートル |



令和6年(ケ)第 238号
令和6年10月15日受理
令和6年11月28日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前川二丁目 31番地10 |
| | 家屋 番号 | 31番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 246.24平方メートル
2階 246.24平方メートル
3階 246.24平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	川口市前川二丁目31番15号			
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（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			
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 共同住宅 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）			
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・1・27以前 ----- 自R6・1・27 至R8・1・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 104,000円	1 契約書上の賃借人 名義はCの元妻B 2 共益費月額2,000 円有
3	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・4・9 ----- 自R6・4・9 至R8・4・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,500円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 95,000円	共益費月額1,500円有
3	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・1・1以前 ----- 自R6・1・1 至R7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 104号室 ----- 空き室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・2・23 ----- 自R6・2・23 至R8・2・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
3	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・7・15 ----- 自R6・7・15 至R8・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額3,000円有

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・1・1 ----- 自R6・1・1 至R7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額2,000円有
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・11・17 ----- 自R5・11・17 至R7・11・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 55,000円	共益費月額2,000円有
3	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- 空き室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- 中林塗工有限会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・15 ----- 自R4・12・15 至R6・12・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	1 社宅使用であり占有者の従業員が居住 2 共益費月額2,000円有
3	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・12 ----- 自R5・2・12 至R7・2・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	共益費月額5,000円有
3	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・30 ----- 自R5・10・30 至R7・10・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額6,000円有

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- DINO株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・15 ----- 自R5・5・15 至R7・5・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	1 社宅使用であり占有者の従業員が居住 2 共益費月額6,000円有
3	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- 空き室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- 株式会社AKBABA	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・2・18 ----- 自R6・2・18 至R8・2・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額6,000円有
3	☐ 全部 ☒ 304号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・5・18 ----- 自R6・5・18 至R8・5・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 108,000円	
3	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- 空き室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・20 ----- 自R4・12・20 至R6・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額2,000円有

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

- 1 40番8の土地は川口市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 目的土地には、雑多なゴミが散乱している。
- 3 目的建物は老朽化が著しい。外壁に破損箇所が見られた。
- 4 占有者らによれば、共用廊下で雨漏りがあるとのことである。
- 5 目的建物の共用部分にもゴミが散乱していた。ゴミが入れられているメーターボックスもあり、全体的に管理状況は良くない。

(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
■管理会社担当者	1 当社は、債務者兼所有者Aが目的物件を購入した時に、管理業務を委託されました。Aとは、現在連絡を取っていません。 2 当社が、前管理会社から引き継いだ契約書の写しを送付します。 3 105号室・202号室・206号室・301号室・303号室・304号室の各占有者が、家賃滞納により保証会社の代位弁済が始まっています。 4 101号室は、当社が管理業務を引き継いだ時には、C名義で家賃が振り込まれていました。 5 104号室は空き家です。 6 106号室は、当社が管理業務を引き継いだ時には、既にGが居住していました。Gは、かなり以前から106号室に住んでいるようです。 7 203号室は空き家です。 8 302号室は空き家です。 9 305号室は空き家です。 10 105号室及び304号室の占有者らから、契約書上の家賃よりも多く支払っている旨の主張があったそうですが、月額家賃はあくまでも契約書上の家賃で間違いありません。多く支払っている分は、保証会社との関係によるのではないのでしょうか。 11 空き室以外にも、荷物が置いてない部屋があったそうですが、解約や退去の申し入れが来ている居住者はいません。
■C (101号室占有者)	契約書上の賃借人Bは、私の元妻です。101号室入居後、すぐに離婚し、Bは出ていきました。その後は、私の名義で家賃を支払っています。
■E (103号室占有者)	上階から漏水がありました。
■H (106号室占有者Gの息子)	Gと私は、106号室に20年以上住んでいます。
■K (204号室占有者の代表者)	1 目的建物は、当社が社宅として使用するために賃借しています。 2 当社従業員が居住しています。
■O (301号室占有者の前代表者)	私は、301号室占有者の前代表者です。今の代表者のPから電話させます。
■P (301号室占有者の現代表者)	1 目的建物は、当社が社宅として使用するために賃借しています。 2 当社従業員が居住しています。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人らの陳述及び提示文書の内容、当職が官公署にて徴求した資料の内容等を総合勘案し、占有関係については2枚目から5枚目のとおり認めた。

(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
R6年10月16日 (水) 14:20-14:50	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 管理会社に架電し占有状況を聴取・契約書写しの送付依頼
R6年10月25日 (金) 11:00-11:15	当庁	204号室占有者から占有状況について電話聴取・契約書写しの送付依頼
R6年10月28日 (月) 8:00-8:15	物件所在地	空き室(104・203・302・305)以外の各居室のドアポストに連絡票を投函
R6年10月31日 (木) 15:30-15:45	当庁	301号室占有者から占有状況について電話聴取
R6年11月7日 (木) 10:30-10:40	法務局 (川口)	接道について土地全部事項証明書を交付申請, 204・301・303号室占有者の履歴事項全部証明書を交付申請
R6年11月10日 (日) 8:50-11:00	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 評価人同行(101・102・103・104・105・106・201・203・204・205・301・302・304・305・306), 解錠予告通知投函(202・206・303)
R6年11月14日 (木) 14:30-15:00	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影(202・206・303)

(特記事項)

■ 令和6年11月10日

- (1) 休日・夜間執行許可の提示をした(101・102・103・105・106・201・204・205・301・304・306)。
- (2) 目的物件(空き家:104・302・305)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。
- (3) 目的物件(空き家:203)は不在で施錠されていなかった, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

■ 令和6年11月14日

- (1) 目的物件(206・303)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。
- (2) 目的物件(202)は不在で施錠されていなかった, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(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
R6年11月20日 (水) 13:00-13:15	当庁	管理会社の担当者から、占有関係等について電話聴取
R6年11月25日 (月) 13:00-13:15	川口市役所市民課	Gの住民票を徴求
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

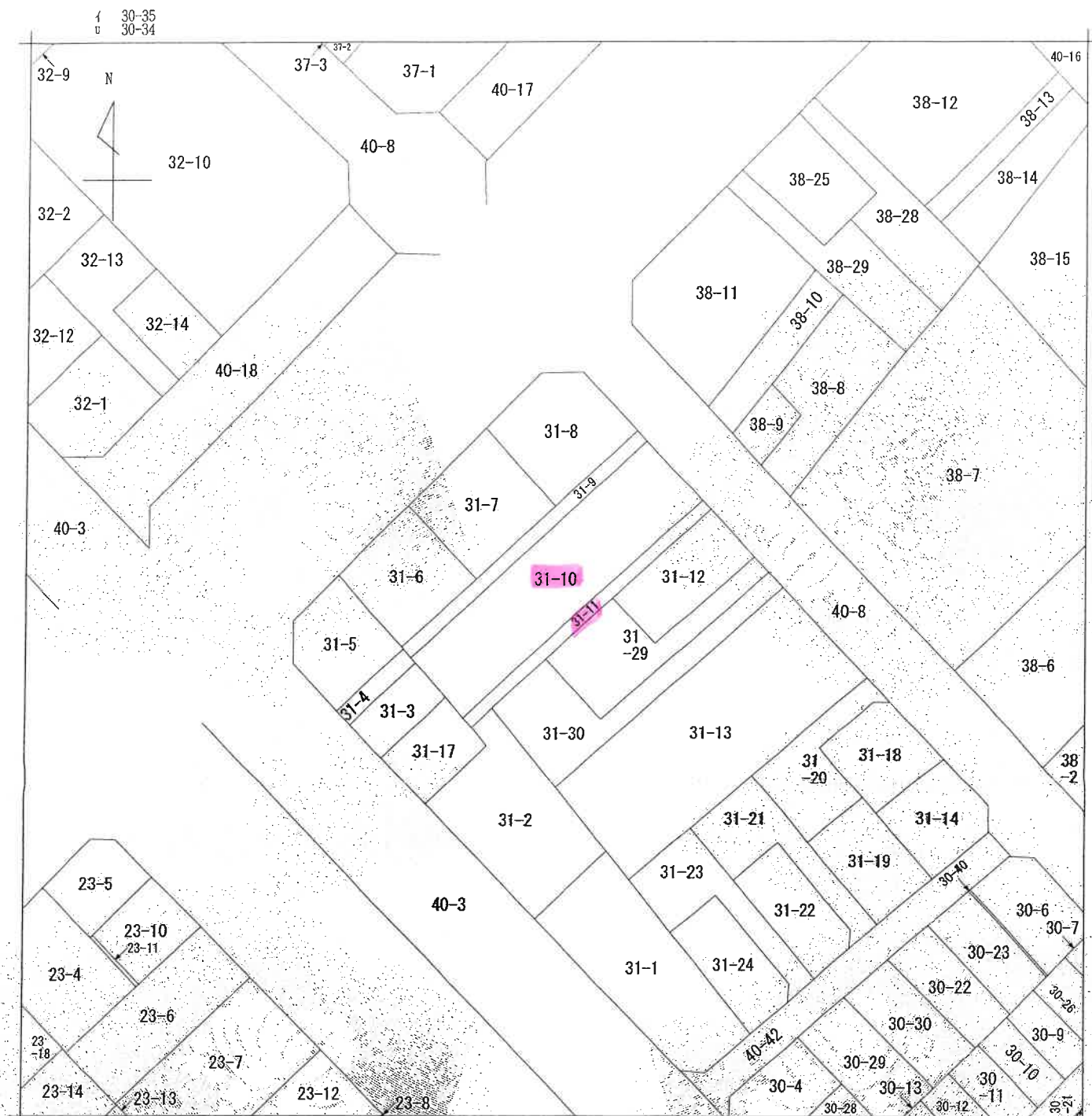
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(10 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 前川2丁目

請 求 部 分	所 在	川口市前川二丁目				地 番	31番10				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成1年3月4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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和6年8月6日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M31452

登記官

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

(11枚目)

登記年月日：昭和63年8月31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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)

令和6年8月6日 東京法務局川口出張所

登記証

(12枚目)

地図整理番号：M31453

0277884

各階平面図

81-10

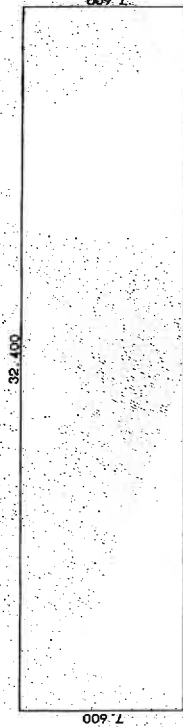
家屋番号

建物の所在

川口市前川町2丁目180番地7-1094番地8-1094番地6-
(換地関係予定地番4・9(街区4画地))

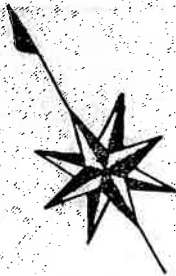
川口市前川町2丁目31番地10

1階 2階 3階 (各階同型)

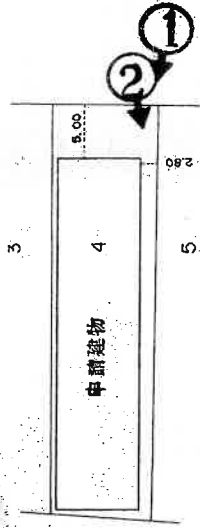


表積表

32.400 X 7.600 = 246.240000
246.240000
床面積 246.24㎡



49



作製者

縮尺 1/250

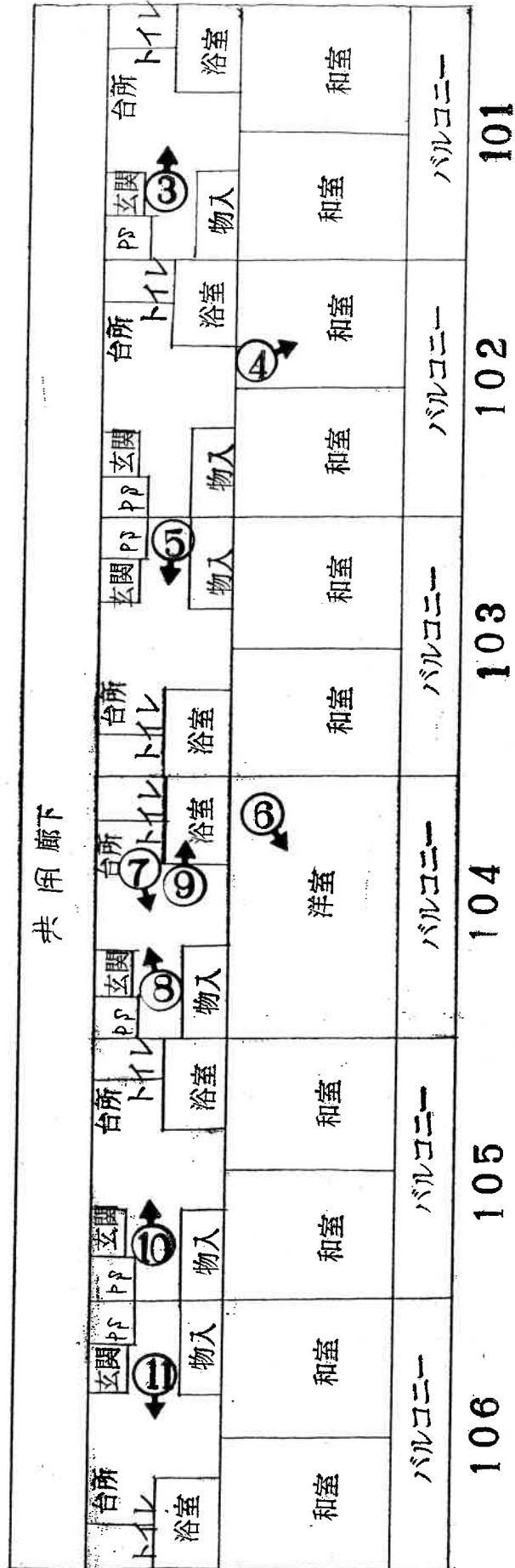
申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

建物見取図(○)は写真撮影位置を示す。



1 階

共用廊下													
台所 トイレ	玄関 PP	PP	玄関	台所 トイレ	PP	PP	玄関	台所 トイレ	PP	PP	玄関	台所 トイレ	台所 トイレ
浴室	物入	物入	物入	浴室	物入	物入	物入	浴室	物入	物入	物入	浴室	浴室
②④ 洋室	② 洋室		② 和室	⑧ 洋室				⑧ 洋室				⑫ 洋室	和室
バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー	
206	205	204	203	202	201								

共用廊下

台所 トイレ	玄関	PP	玄関	台所 トイレ	PP	玄関	台所 トイレ	PP	玄関	台所 トイレ	PP	玄関	台所 トイレ
浴室	物入	(3)	物入	浴室	物入	(3)	浴室	物入	(3)	浴室	物入	(3)	浴室
洋室	和室	(3)	和室	和室	和室	(3)	和室	和室	(3)	和室	和室	(3)	洋室
バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー		バルコニー	

306

305

304

303

302

301

3階



①



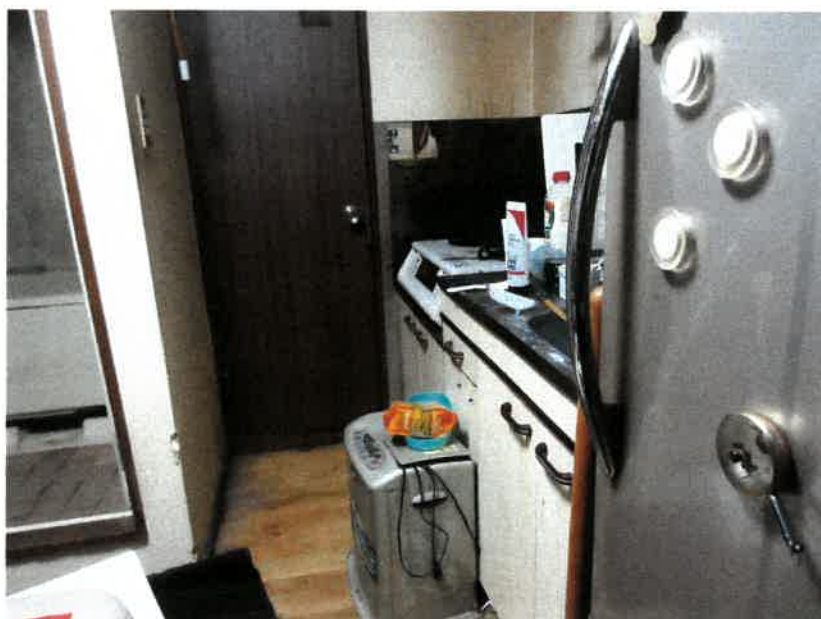
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(18枚目)



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

(20枚目)



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



25



26



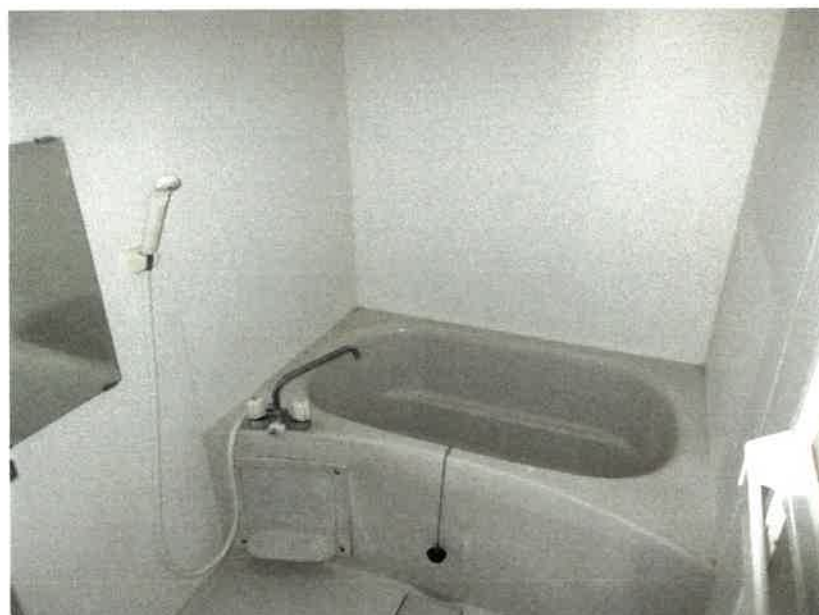
27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38

令和 6 年（ケ）第 238 号
令和 6 年 11 月 10 日 現地調査
令和 6 年 12 月 17 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 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市前川二丁目 |
| | 地 番 | 31番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川口市前川二丁目 31番地10 |
| | 家屋 番号 | 31番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 246.24平方メートル
2階 246.24平方メートル
3階 246.24平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 8, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1 4, 1 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 2 4 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3 2, 1 9 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 6 1 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 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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 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 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「蕨」駅の北東方約2,600m(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見られる中、アパート、小工場、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1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	415.86㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北東約8m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	(物件3)建物の敷地	
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	目的土地には、雑多なゴミが散乱している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
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63年8月25日新築 経 過 年 数：約36年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC板、その他 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
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	各階6戸、全18戸の利用状況は次のとおり。 1階：5戸を賃借人が居宅として利用。1戸は空家。 2階：5戸を賃借人が居宅として利用。1戸は空家。 3階：4戸を賃借人が居宅として利用。2戸は空家。 （詳細は、現況調査報告書「占有者及び占有権原」参照）
特 記 事 項	①目的建物は老朽化が著しい。外壁に破損個所が見られた。 ②占有者らによれば、共用廊下で雨漏りがあるとのことである。 ③目的建物の共用部分にもゴミが散乱していた。ゴミが入れられているメーターボックスもあり、全体的に管理状況は良くない。 ④1階占有者によれば、以前に上階から漏水があったとのことである。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、一部は空家、その他の部分は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考とし、空家部分については賃貸を想定して収益価格を求め、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 物件1・2（土地）

目的土地の建付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	179,000	0.97	358.81	0.70	43,610,000
2	179,000	0.97	57.05	0.70	6,930,000

※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-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 199,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/108 & \div & 179,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件は劣るが、環境条件等が優る。

イ 個別格差：方位、奥行長大等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件3（建物）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	738.72	0.07	9,310,000

ウ 現価率：

主たる建物

経過年数約36年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-30%

(計算式) $4 / (36 + 4) \times (1 - 0.3)$

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	43,610,000	0.60	法定地上権	26,170,000
2	6,930,000	0.60	法定地上権	4,160,000

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	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	43,610,000	-26,170,000		17,440,000	29.1%
2	6,930,000	-4,160,000		2,770,000	4.6%
3	9,310,000	+30,330,000	1.0	39,640,000	66.3%
積算価格 (合計)				59,850,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし（賃貸用物件であるため長期賃借権は考慮しない）

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ×ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
11,496,000	(1-0.30)	8,047,200	13.0%	61,900,000

総収益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格は不動産の費用性に着目した価格であり説得力がある。収益価格は不動産の収益性に着目した価格であり理論的である。よって、本件評価では耐用年数満了間近の現に賃貸借に供されている共同住宅であることを考慮し、積算価格と収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	60,880,000	29.1%	1.0	0.8		14,170,000
2		4.6%	1.0	0.8		2,240,000
3		66.3%	1.0	0.8	104,000	32,190,000
一括価格 (合計)						48,600,000

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 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

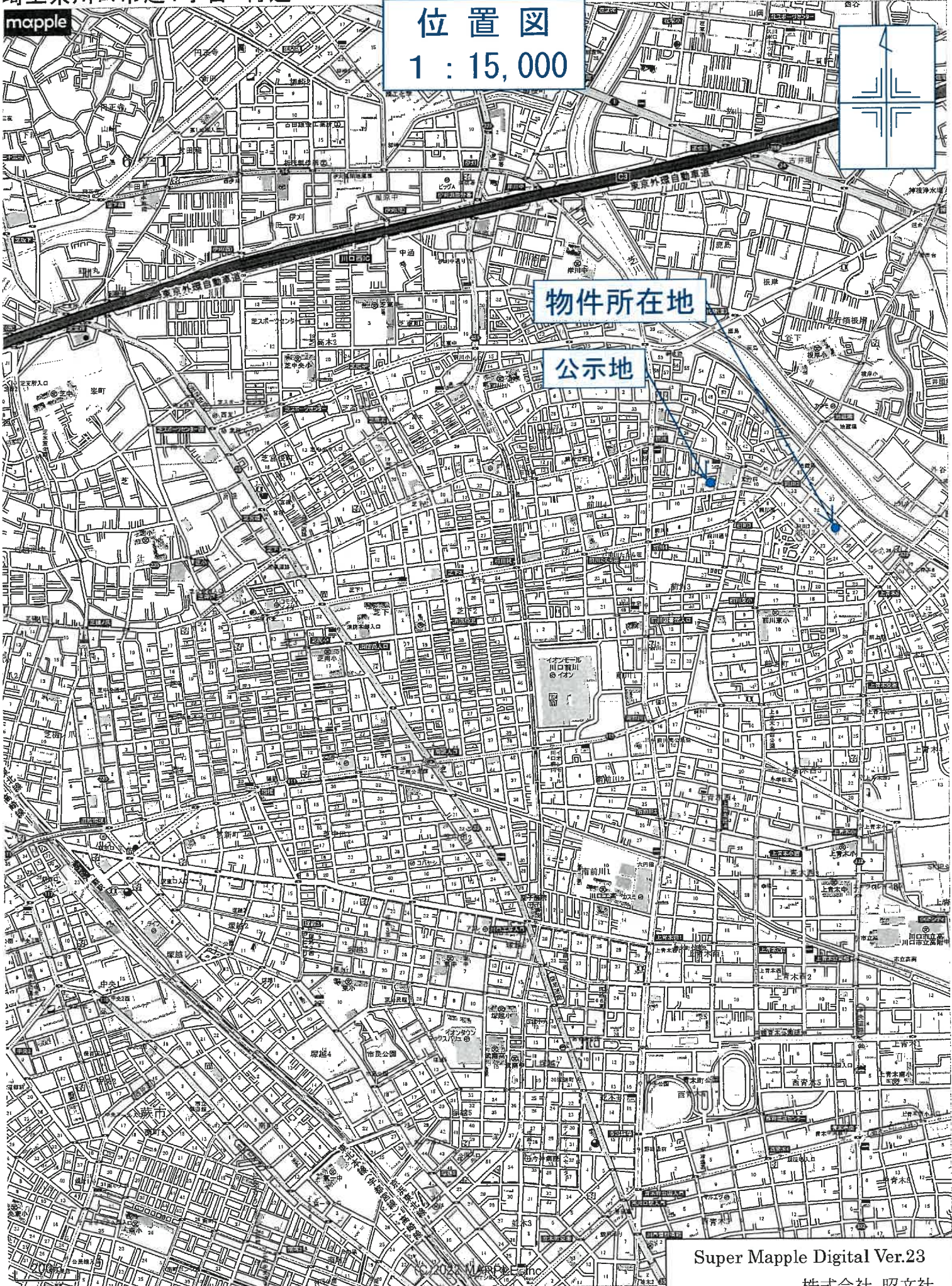
第6 参考価格資料

地価公示価格（川口-12）
所 在：川口市前川3丁目19番15外「前川3-19-15」
価 格：199,000円/㎡
位 置：J R 京浜東北線「蕨」駅約2,900m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：198㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 道 路：東6.0m市道
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：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

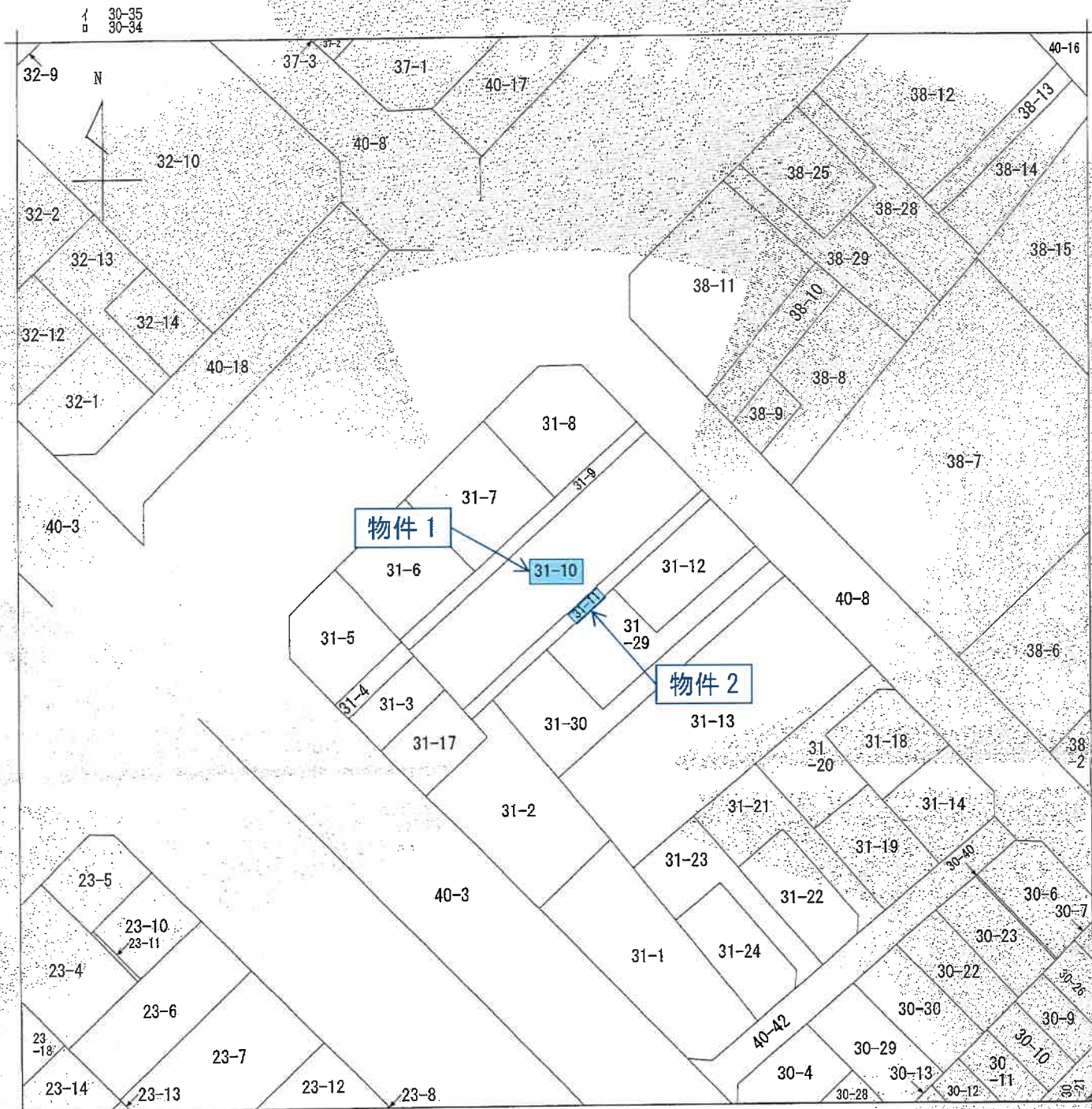
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

位置図
1 : 15,000



物件所在地

公示地



(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 分	所 在	川口市前川二丁目				地 番	31番10			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成1年3月4日			備 付 年 月 日 (原図)				備 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6年8月6日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M31452

(1/1)

A3 を A4 に縮小コピー

登記年月日：昭和63年8月31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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和6年8月6日 東京法務局豊島出張所 登記官

0277884

各階平面図

31-10

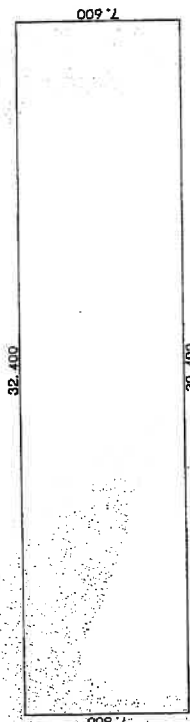
1894番

家屋番号

建物の所在

埼玉県前川町2丁目、1894番地2-1894番地3-1894番地6
(郵便局所定地番4-9-1街区4画地)
川口市前川2丁目31番地10

1階 2階 3階 (各階同型)



求積表

32.400 X 7.600 = 246.240000
246.240000
床面積 246.24 ㎡



49

3

4

5

申請建物

8.00

2.80

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(昭和63年8月1日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3をA4に縮小コピー