

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10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 900, 000 2, 320, 000	一括	580, 000	9, 456	2, 026
1	1, 570, 000				
2	1, 330, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市東領家二丁目 35 番地 5

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 189.82 平方メートル
2 階 192.52 平方メートル
3 階 191.25 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東領家二丁目 35 番 5 の 3 の 12

建物の名称 C-206

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 30.21 平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市東領家二丁目

地 番 35 番 5

地 目 宅地

地 積 1101.95 平方メートル

共有者 A 持分 110195 分の 2092



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B及びCが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

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 川口市東領家二丁目 35 番地 5

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 189.82 平方メートル
2 階 192.52 平方メートル
3 階 191.25 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東領家二丁目 35 番 5 の 3 の 12

建物の名称 C-206

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 30.21 平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市東領家二丁目

地 番 35 番 5

地 目 宅地

地 積 1101.95 平方メートル

共有者 A 持分 110195 分の 2092



令和7年(ヌ)第26号
令和7年5月1日受理
令和7年7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 川口市東領家二丁目 35 番地 5

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 189.82 平方メートル
2 階 192.52 平方メートル
3 階 191.25 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東領家二丁目 35 番 5 の 3 の 12

建物の名称 C-206

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 30.21 平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市東領家二丁目

地 番 35 番 5

地 目 宅地

地 積 1101.95 平方メートル

共有者 A 持分 110195 分の 2092



(区分所有建物用2)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	埼玉県川口市東領家2丁目35番5号第2つくしマンションC号棟206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	
占有者及び 占有状況	☐ 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	
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	☐ のとおり 管理費 1,000円 修繕積立金 9,500円	令和7年5月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年1月分～R7年5月分 計 178,500円
管理費等照会先	管理組合（自主管理）	
その他の事項	管理者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14,815円が発生しているとのことである。	
土 地	物件2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件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	
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（第2つくしマンションC号棟）のほかに同A棟及び同B棟をそれぞれ所有し、三棟の建物の敷地としてそれぞれ使用している ☐ 「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	目的土地に接する川口市弥平4丁目18番1の土地は、建設省所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目も同様）。	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人（ ☐ （占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日	平成・令和 年 月 ころ	
	期間	平成・令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(3枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件２関係）	
所 在	埼玉県川口市東領家二丁目３５番地５
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ①東領家二丁目３５番５の１の（以下省略） ②東領家二丁目３５番５の２の（以下省略）
種 類	☒ 居宅（各区分所有建物） ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫
構 造	①鉄骨造陸屋根３階建、②鉄骨造陸屋根３階建
床面積（概況）	①１階 １９４．４０平方メートル ２階 １９４．４０平方メートル ３階 １９１．２５平方メートル ②１階 １６２．４０平方メートル ２階 １９４．４０平方メートル ３階 １９４．４０平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（各区分所有者） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和５４年２月１０日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	目的土地には、目的建物の存する一棟の建物（通称名第２つくしマンションＣ号棟）のほか上記①（通称名第２つくしマンションＡ号棟、１０枚目の建物図面のとおり）及び②（通称名第２つくしマンションＢ号棟、１１枚目の建物図面のとおり）が建っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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 解錠により立入り調査を実施した。建物内にはテレビやソファ、冷蔵庫等の家具・家電のほかに多数の引越し業者名の入った段ボール箱が開封された状態で置かれており引っ越しのために荷物の搬入が行われた直後のような様子に見受けられたが、誰かしらが現に居住等しているようには見受けられなかった。部屋にはB名義（外国人と思われる）の銀行通帳や携帯電話会社との契約関係書類（受付日2015年5月10日）が存在したほかC名義（日本人男性と思われる）のクリニック診察券が存在した。玄関前に表札等の表示は存在しなかった。集合郵便受けにはB C宛の郵便物等は存在せず本件債務者兼所有者A及び上記B C以外の名宛での郵便局からの居住確認のお伺いと題する通知（6年4月16日、29年2月13日付け）以外に名宛のある郵便物等は存在しなかった。また郵便受けには目的物件の住所とAのほかに平成17年から同19年まで登記情報上の所有者D及び「会社共栄」との表示のあるシール（朽ちかけた状態）が貼られていた。

調査終了時に玄関に照会書を置き建物占有者に対して当職宛に連絡を要する旨通知したが連絡はなかった。また目的建物には電気は契約されているようにうかがわれたため、現地調査後に東京電力宛に電気需要契約の有無等を照会したが、契約なしとの回答であった。

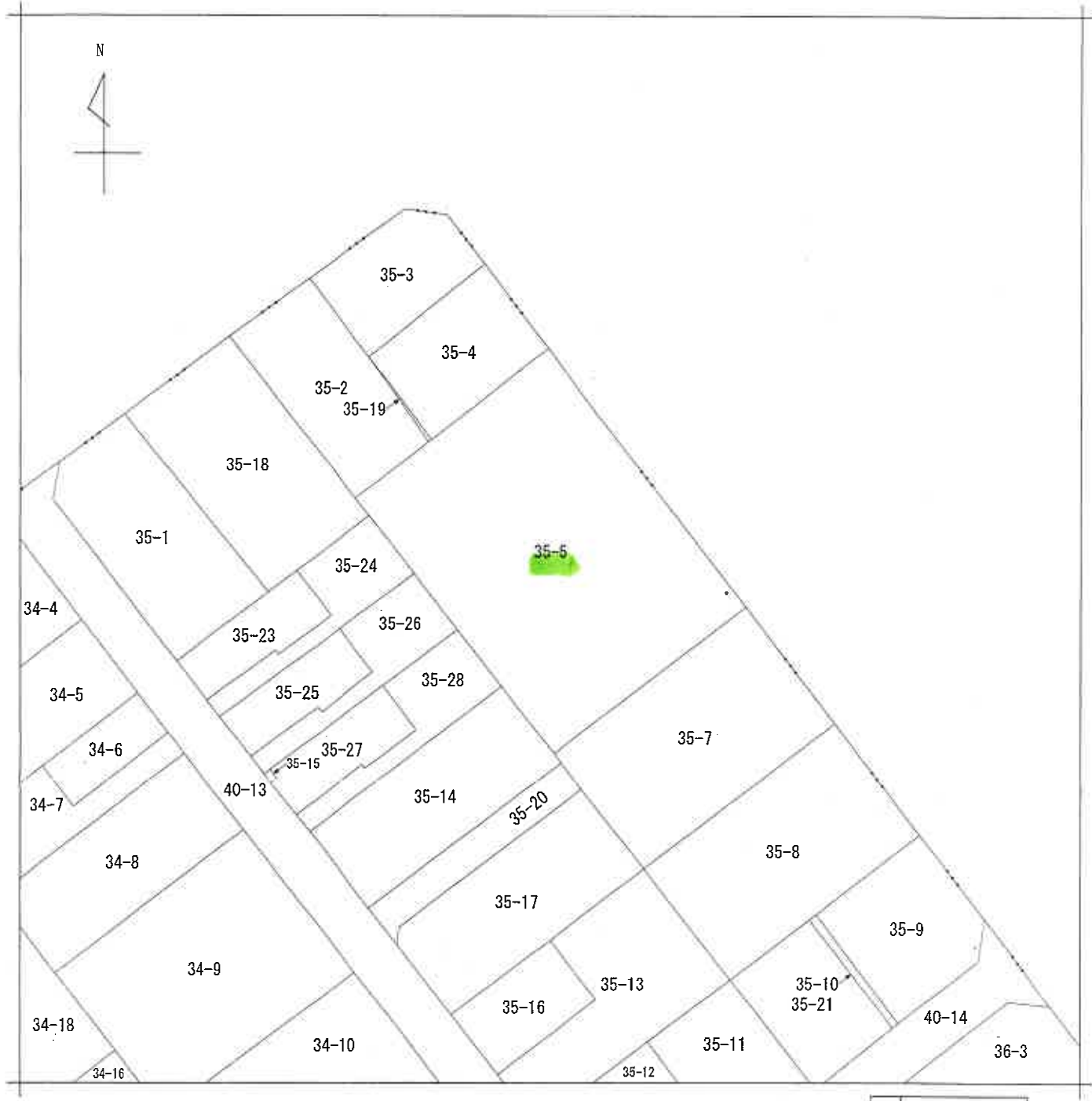
以上のとおり郵便物等から誰かしらの占有を確認することはできず、郵便受けの表示も実態のないものであった。建物内にB C以外の者の占有をうかがわせる書類等は存在しなかったことから目的物件の占有関係については、2、3枚目のとおり報告する。

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7年5月2日(金) 12:05-12:15	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、管理組合ポストに管理費等滞納状況照会書投函
令和7年5月7日(水) 8:30-8:35	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和7年5月13日(火) 12:25-12:30	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年5月22日(木) 13:45-14:45	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査しようとしたが、解錠できず中止
令和7年6月12日(木) 9:15-10:05	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年6月13日(金) 13:00-13:05	執務室	電力会社に照会書郵送
令和7年7月4日(金) 12:10-12:20	法務局川口出張所	件外建物の登記事項証明書、建物図面、隣接土地の登記事項要約書取得
(特記事項) ■ 令和7年5月22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ろうとしたが、解錠できなかった。 ■ 令和7年6月12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
(6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。



請求部	所在	川口市東領家二丁目				地番	35番5			
出力縮尺	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		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年5月24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7年2月27日

さいたま地方法務局

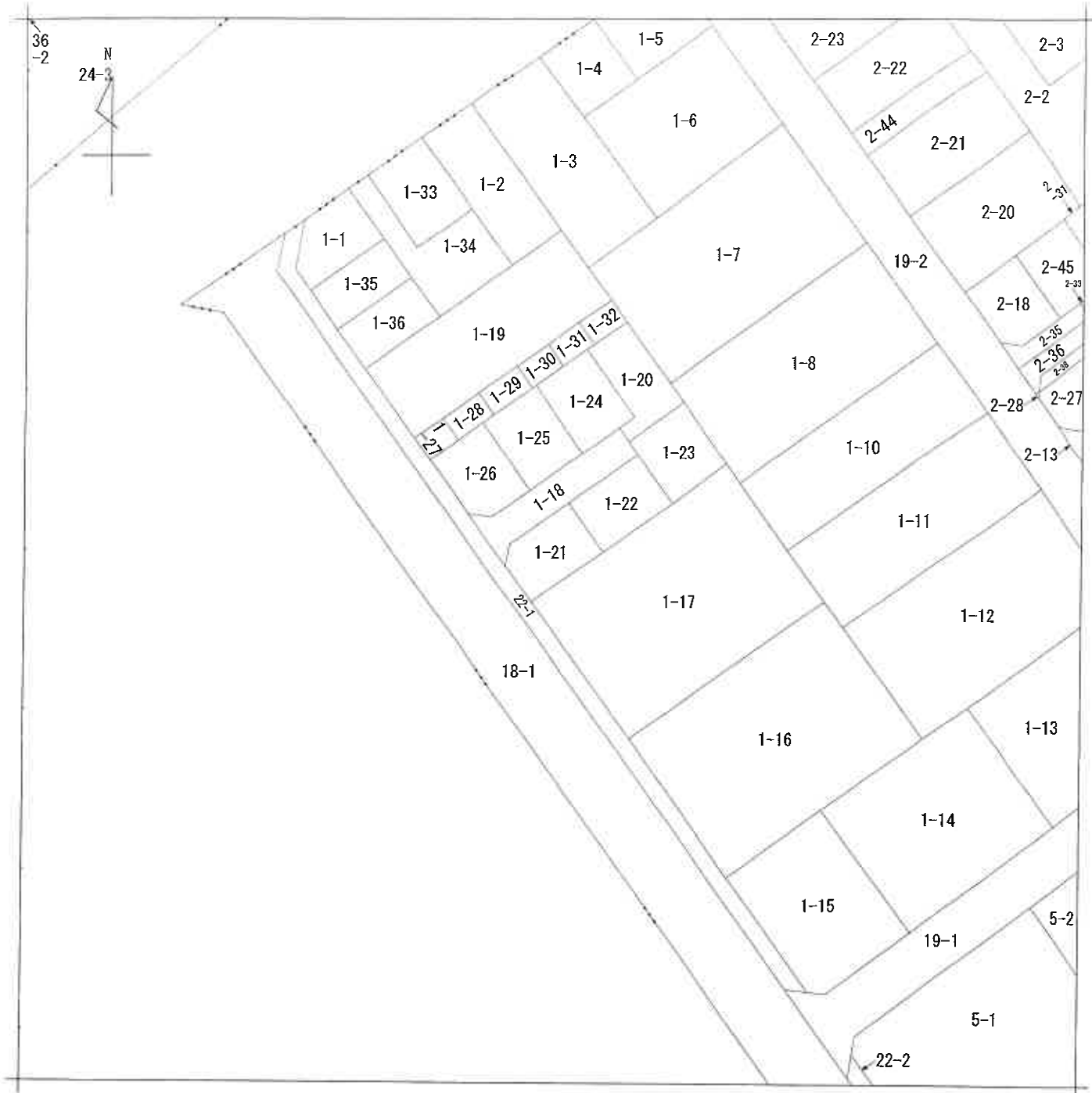
地図整理番号：M90011

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7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。



請求部分	所在	川口市弥平四丁目				地番	1番21			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年5月24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7年7月4日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

公用

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。
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)
令和7年2月27日 さいたま地方法務局

(9 枚目)

海龍會

0246355

各階平面圖

554, 4, 27

家屋番号

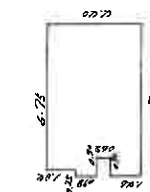
東鎮家2月

建各 物階 圖面 圖面

川口市東鈴家2丁目35番地5

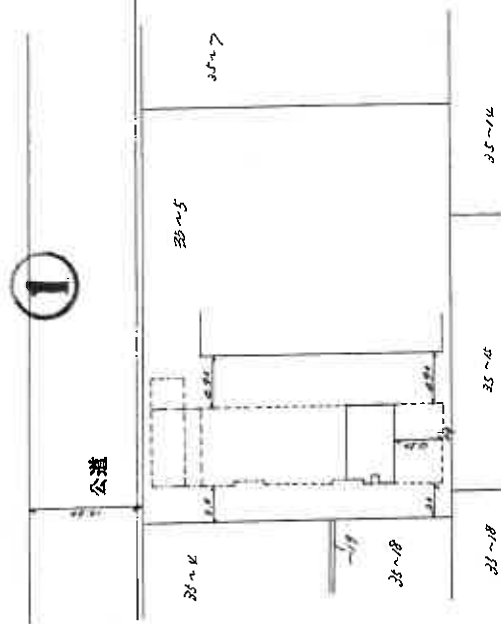
41
42
43
44
45
46

$\frac{1}{2} \rightarrow \frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2} \rightarrow \frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2} \rightarrow \frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2} \rightarrow \frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2} \rightarrow \frac{1}{2}$



床面積

7.10	x	0.40	=	2.8400
0.35	x	0.40	=	0.0140
0.10	x	0.63	=	0.0630
30.21 m.				



事物紀原卷之二十三

○→写真撮影の位置と方向

川口市 土城高屋調成土主殿才「195」	土城調査士 家園	縮尺 $\frac{1}{250}$	申請人 持分 $\frac{1}{2}$ 持分 $\frac{1}{2}$	縮尺 $\frac{1}{500}$
------------------------	-------------	-----------------------	---	-----------------------

(埼玉土地家屋調査士会紙)

地圖整理番号: M90012

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年3月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月4日 さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

(10枚目)

0246312

各階平面図

554, 3, 24

建物各階平面図

家屋番号 35番5の1-1

建物の所在 川口市東領家2丁目35番地5



床面積

7.10 x 5.30 = 37.6300
0.35 x 1.80 = 0.6300
1.13 x 0.60 = 0.6780
37.6300 + (0.60 + 0.452) = 38.6820

道路

所定

35~7

35~5

35~4

隣家

35~8

35~18

35~15

35~14

建物の存続部分三階

作製者 土地調査士 川口市 土地調査士 芝野 隆夫

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年3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7年7月4日
さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

(11枚目)

0246328

各階平面図

554, 3, 24

建物各階平面図

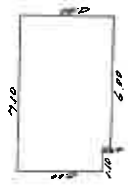
面図

家屋番号

東領家2丁目
35番5の2の1

建物の所在

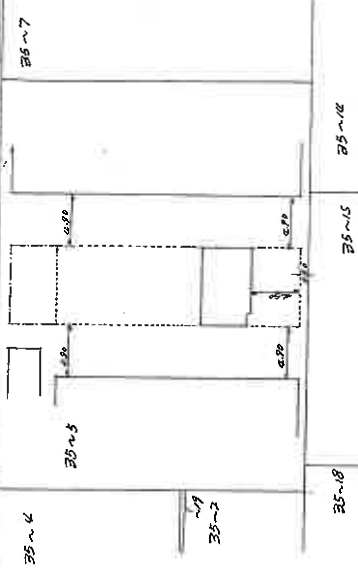
川口市東領家2丁目35番地5



床面積

$$\begin{aligned} 7.10 \times 6.00 &= 31.2000 \\ 1.10 \times 6.00 &= 6.6000 \\ 31.20 &- 6.60 = 24.60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

道路



建物の存在部分二階

作製者
土地調査士
家屋

川口市
土地調査士
家屋

昭和54年3月24日作成

縮尺 1/250

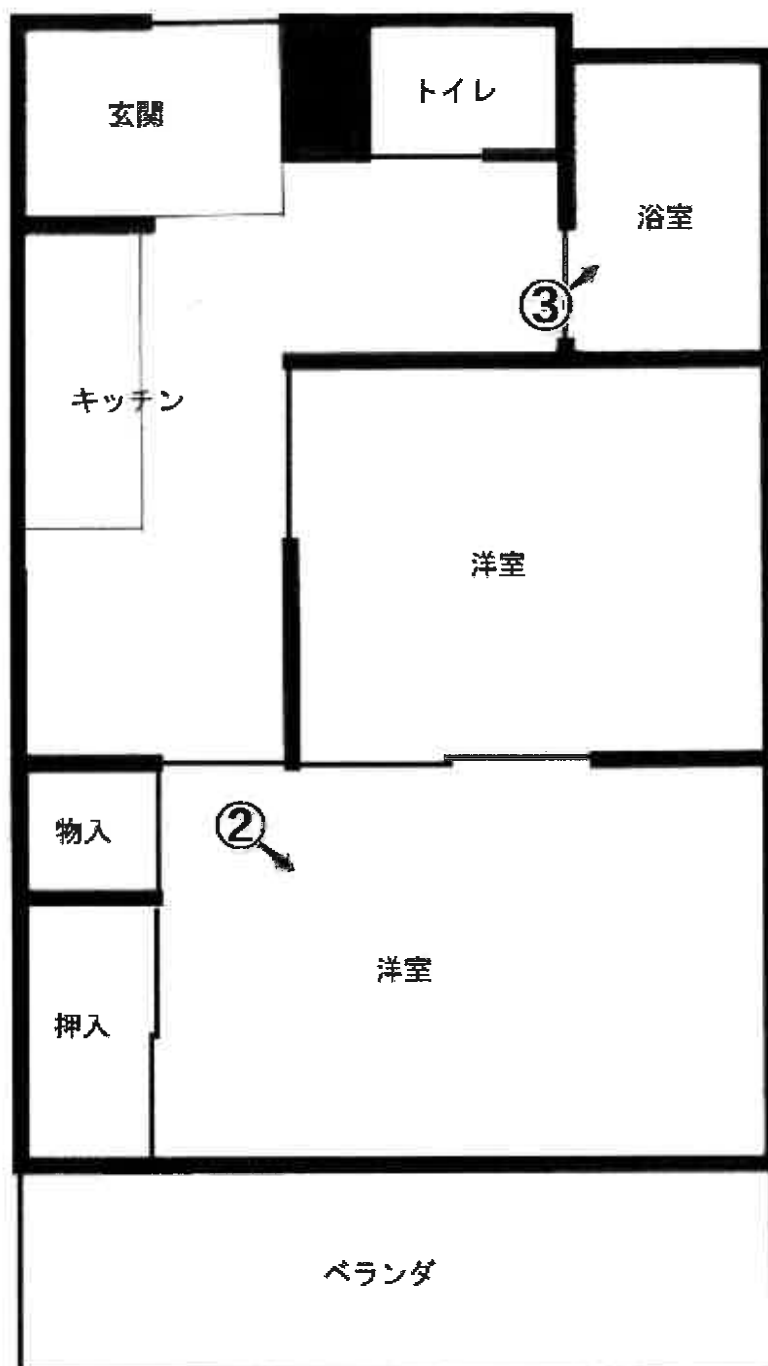
申請人

縮尺

1/500
250

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ヌ）第 26 号
令和 7 年 6 月 12 日 現地調査
令和 7 年 7 月 24 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 川口市東領家二丁目 3 5 番地 5

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 8 9 . 8 2 平方メートル
2 階 1 9 2 . 5 2 平方メートル
3 階 1 9 1 . 2 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東領家二丁目 3 5 番 5 の 3 の 1 2

建物の名称 C - 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 3 0 . 2 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 川口市東領家二丁目

地 番 3 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 1 0 1 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 0 1 9 5 分の 2 0 9 2



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2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2の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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
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	
1	(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		
	目的専有部分には占有権原が不明である占有が認められるが、本件評価は当該占有（権利）は買受人の引受けとはならないものとして行った。		

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	ＪＲ京浜東北線「川口」駅の東方約3,100m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	低層マンション、一般住宅、小規模工場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 工業地域 60% 200% なし 高さ制限31m以下(景観計画)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,101.95㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	北東約10m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 : 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	工場跡地に建設されたマンションではないが、過去及び現在において目的土地は工場に隣接している。隣接地に土壤汚染対策法の要措置区域・形質変更時要届出区域の指定、下水道法の特定施設の届出等はないが、汚染リスクは不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	つくし第二マンション
建物の用途	共同住宅 (総戸数17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54年2月10日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：約5年
構 造	鉄骨造、3階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル、その他 その他：
設 備 等	駐輪場、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：つくし第二マンション管理組合 管理会社： 管理形態：自主管理
管理の状況	
特記事項	エレベーターはない。 目的土地にはA棟、B棟、C棟の各棟の建物が建っており、 目的一棟の建物はC棟である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造
位 置	階層：2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	2K バルコニーあり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：石膏ボード、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： ※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：1,000 円（月額） 修繕積立金：9,500 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年5月10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	B及びCが居宅（空き家）として利用している。
特 記 事 項	B及びCの占有権原は不明であるが、本件では当該占有（権利）は買受人の引受けとはならないものとして評価を行った。

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 敷地持分価格（物件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
2	203,000	1.00	1,101.95	1.0	2,092/110,195	4,250,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-85

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
 $188,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/101.5 \times 100/94 \div 203,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路及び交通接近条件が劣る。

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 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1）

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
1	270,000	30.21	0.10	820,000

※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46年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)0%

(計算式) $5 / (46 + 5) \times (1 - 0)$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用率等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
2	4,250,000	0.50	場所的利益	2,130,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等価格の 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
2	4,250,000	-2,130,000	0.9	1.00	1,910,000	41.8%
1	820,000	+2,130,000	0.9	1.00	2,660,000	58.2%
積算価格 (合計)					4,570,000	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：2階中間部屋を標準とし、階層別(2/3階)・位置別(南東向き中間部屋)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 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	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) (8.1\%)$		$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
973,725 (21.6 %)	396,500	8.6	4,472,151 円	0.7916	3,540,155 (78.4 %)	4,510,000 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

$$1 \div (1 + 8.1\%)^3 = 0.7916$$

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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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	4,570,000	1.00	4,570,000
② 収 益 価 格	——		4,510,000
③調整後の価格	4,530,000		

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
2	4,530,000	41.8%	1.0	0.7			1,330,000
1		58.2%	1.0	0.7	0.85		1,570,000
一括価格（合計）							2,900,000

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-85)
所 在 : 川口市東領家3丁目23番3「東領家3-23-2」
価 格 : 188,000円/㎡
位 置 : J R 京浜東北線「川口」駅約3,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 103㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北西6m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に小工場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

Map of the Maebashi area in Tokyo, showing the Maebashi Expressway (Route 4) and the Maebashi Station. The map includes various landmarks, roads, and public facilities. A red arrow points to a specific location near Maebashi Station, labeled "目的物件" (Target Property). Another red arrow points to a location further east, labeled "公示地" (Public Land). The map also shows the Maebashi River and the Maebashi Bridge. A scale bar indicates 200m. The map is credited to MAPPLE, Inc. (C)2024.

印刷中心は東経 139度44分17秒 北緯 35度48分 1秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

登記年月日：昭和54年4月27日

0246355

各階平面図

554, 4. 27

交屋番号 東領家21号
35番地の30/12

建物の所在 川口市東領家21号35番地5

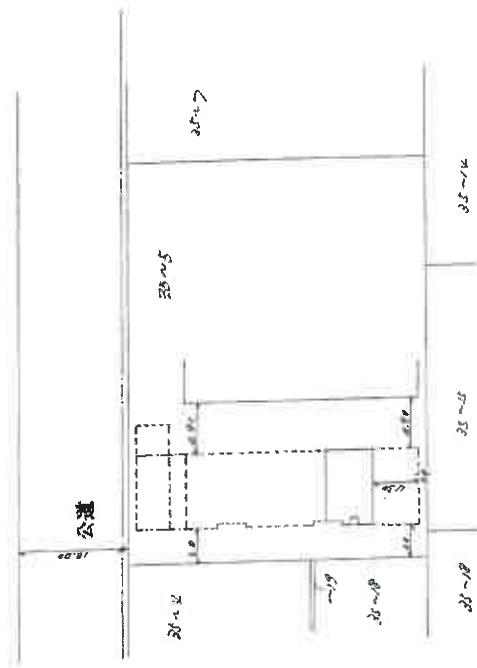
物図面
階平面図

10800



床面積

2.10	×	4.75	=	10.000	
2.35	×	2.60	=	6.110	
2.35	×	0.60	=	1.410	
				+	0.580
				=	18.100



建物の存する部分二階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
さいたま地方方法務局(川口出張所管内)
令和7年2月27日

さいたま地方方法務局

登記官

地図図整理番号：M90012

A3をA4に縮小