

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 4 月 15 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 15 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市並木元町 501 番地 1

建物の名称 川口並木町ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木元町 501 番 1 の 42

建物の名称 603 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 51.36 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 川口市並木元町 501 番 1

地 目 宅地

地 積 2171.59 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 21 万 7 千 159 分の 1502



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社リヴシステム

期 限 令和12年1月31日まで

賃 料 月額82,800円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 譲渡転貸可

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。

転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 川口市並木元町 501番地1

建物の名称 川口並木町ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木元町 501番1の42

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 51.36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 川口市並木元町501番1

地 目 宅地

地 積 2171.59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 21万7159分の1502



令和6年(ケ)第261号
令和6年10月21日受理
令和6年11月29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 川口市並木元町 501番地1

建物の名称 川口並木町ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木元町 501番1の42

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 51.36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 川口市並木元町501番1

地 目 宅地

地 積 2171.59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 21万7159分の1502



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県川口市並木元町2番7-603号 川口並木元町ビル	
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) ☐ 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 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	☐ のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 10,000円 管理組合協力金 2,000円	令和6年11月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年12月～R6年11月分 計216,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項		
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		
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社リヴシステム	☐ 債務者 ■A
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(株式会社リヴシステムPM事業部係長)) ■文書(■賃貸サブリース契約書、賃貸サブリース契約承継に関する三者間合意書、建物賃貸借契約書(転貸借))	■陳述(■B(株式会社リヴシステムPM事業部係長)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年12月13日	令和4年6月11日
最初の契約等	契約日	平成30年12月11日	令和4年6月11日
	期間	平成30年12月13日から ■令和2年12月12日まで2年間	令和4年6月19日から ■令和6年6月18日まで2年間
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和2年2月1日から ■令和12年1月31日まで10年間	令和6年6月19日から ■令和8年6月18日まで2年間
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(株式会社リヴシステム)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金82,800円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金82,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない [☐ 敷金 ■保証金 ■ある 金82,000円
特約等		■譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		株式会社リヴシステムが株式会社MIRACREAを令和2年1月19日承継した。	別途管理費月額10,000円あり
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	■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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■転借人Aの父	1 目的物件は、私の娘A名義で借りして私と妻とで居住しています。 2 今年の6月に契約更新していますが、娘Aに確認したところでは更新料支払いの連絡がありそれに従って支払いをしています、更新契約書等を交わした記憶はないとのことでした。 3 目的物件に故障や破損はありません。
■B（株式会社リヴシステムPM事業部係長）	1 執行官に提出した回答書に「競売による所有権移転後も賃借権を主張します。」と記載した趣旨は、当社は株式会社MIRACREAが本件所有者が所有権を取得して抵当権設定をしたのと同日に賃借権に基づく占有を受けた賃借権を承継しているものと認識しているところ、本物件は収益物件として取引されてきたものですから本件所有者が所有権を取得した時点で従前からの賃借人が存在したはずであり株式会社MIRACREAはその従前からの賃借権を承継しているはずなので当社が有する賃借権は抵当権設定より先に占有を取得した権利である可能性があるかと認識しています。また仮にこの主張を裏付ける証拠がなく法律上当社の賃借権が競売による新所有者に対抗することができない場合であっても新所有者に対して賃借権を主張する可能性はあります。 2 転借人Aとの契約は更新契約書は交わしていませんが、合意更新しているものと認識しています。

(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

- 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、関係人から提出された賃貸サブリース契約書等の文書及びその陳述から2、3枚目のとおり認められた。ただし賃借人株式会社リヴシステムの占有開始時期が最先の抵当権である本件申立債権者の抵当権設定日と同日となっているところ、その先後についてはこれを裏付ける文書等は提出されず不明として報告する。この点について同社担当係長Bは目的物件が収益物件として取引されてきたことから同社が承継した株式会社MIRACREAの占有もこれより前に存在していた賃借権を引き継いでいた可能性に言及して占有開始時期が抵当権設定よりも前であることを述べている。確かに本件所有者と株式会社MIRACREAとの契約日が占有開始日の2日前であることから本件所有者が当初から収益物件として所有権取得、抵当権設定したことも推測されるが、これを裏付ける文書等は提出されていない。また本調査中になされた債務者兼所有者に対する破産手続開始決定により就任した破産管財人に対して賃借人の占有開始時期についても照会したが、これに関する文書、陳述等が得られた旨の回答はなかった。

以上より占有関係については、2、3枚目のとおり、賃借人の占有開始時期と最先の抵当権設定時期の先後については不明として報告する。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

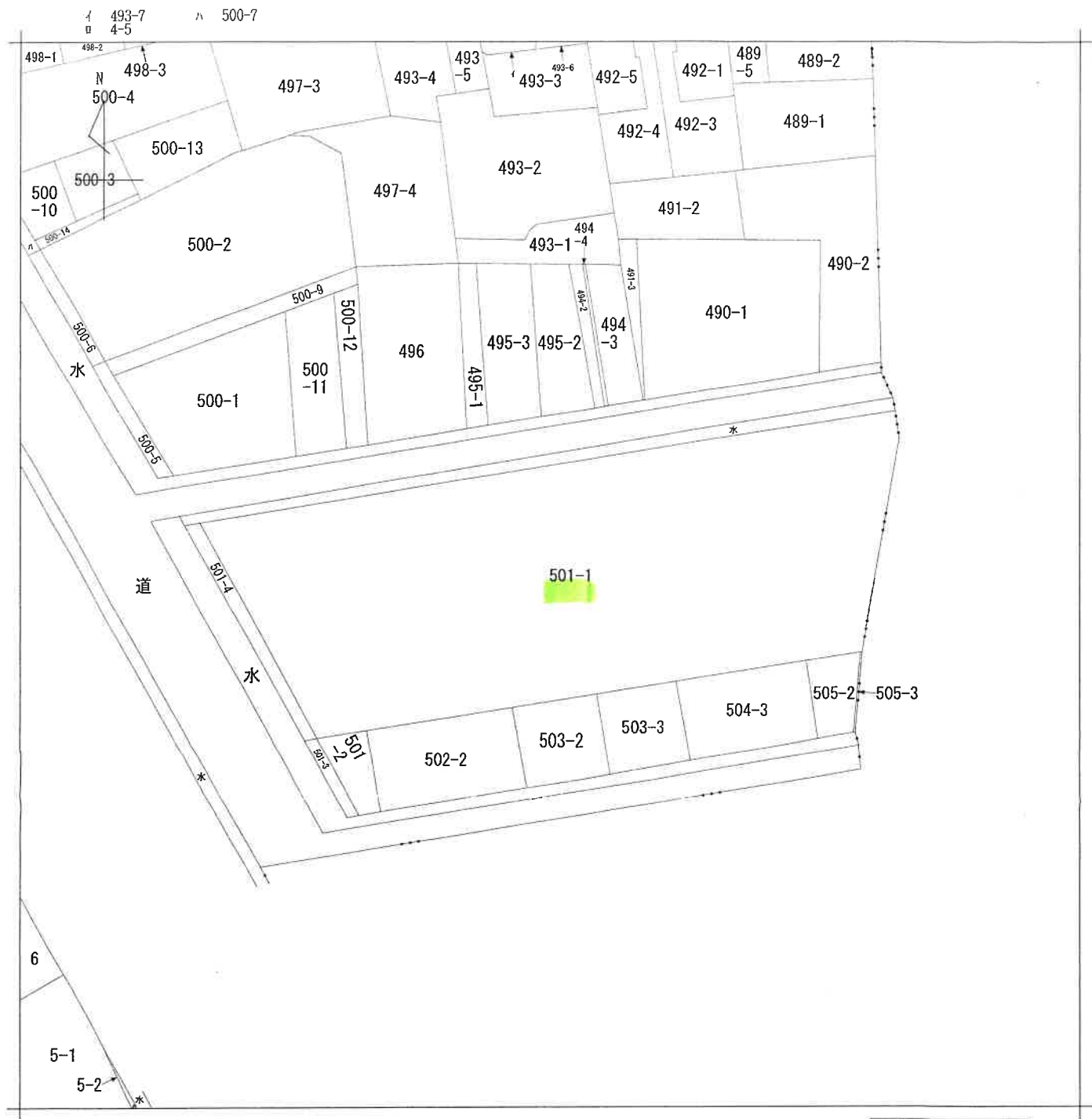
(5枚目)

(調査経過用)

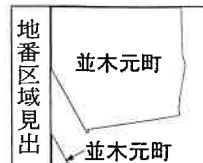
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月21日(月) 15:50-15:55	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和6年10月22日(火) 11:50-12:05	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、転借人の父と面談、管理組合に対し管理費等滞納状況照会書投函
令和6年10月31日(木) 9:55-10:10	物件所在地	Aの父立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和6年10月31日(木) 13:20-13:25	執務室	賃借人兼転貸人に照会書郵送
令和6年11月14日(木) 14:55-15:05	執務室	賃借人兼転貸人担当者を電話聴取
令和6年11月15日(金) 10:30-10:45	執務室	破産管財人を電話聴取、調査依頼の趣旨説明
令和6年11月18日(月) 16:50-16:55	執務室	破産管財人に照会書郵送
(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	川口市並木元町				地 番	501番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 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		

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15日
東京法務局

地図整理番号：M76693

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年11月25日

0607339

545.11.25

測量積地図

地番	501~1
土地の所在	埼玉県蕨市

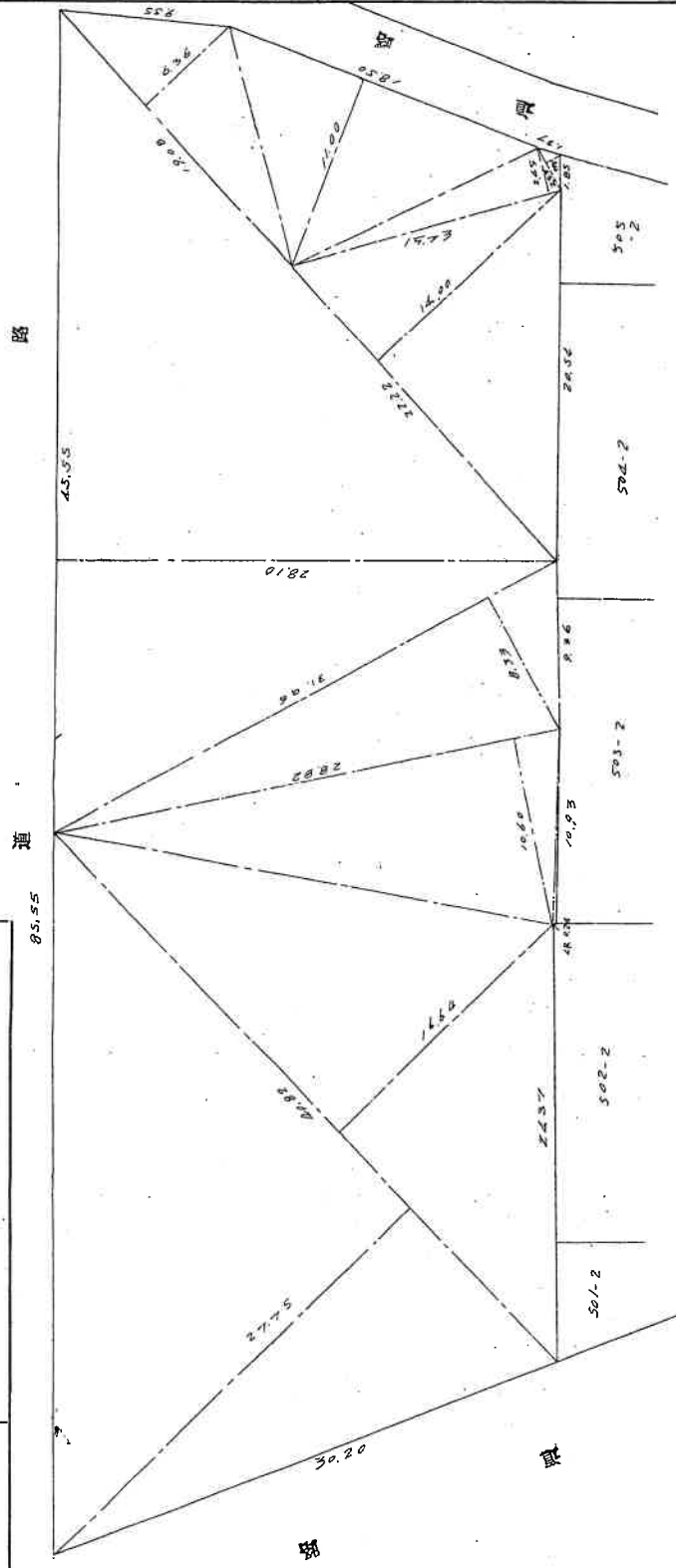
昭和45年11月10日

製作者

埼玉県蕨市
土地家屋調査士
[Redacted]

申請人

日本不動産協会
[Redacted]



40.82 x 27.75 = 1132.7550
40.82 x 16.64 = 678.2448
20.82 x 10.60 = 220.6920
10.93 x 0.24 = 2.6232
31.96 x 0.77 = 24.6268
25.55 x 28.10 = 717.9550
22.22 x 14.00 = 311.0800
2.55 x 9.95 = 25.3925
15.73 x 2.45 = 38.5385
18.50 x 11.00 = 203.5000
19.08 x 6.36 = 121.3488
43.03 x 18.66 = 802.3458
2174.5933 M²

縮尺	1/300 M
----	---------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M76594

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年12月1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。
(さいたま市地方事務局川口出張所管轄)
令和6年8月15日 東京法務局

登記書

(9 枚目)

0191668

家屋番号

501-1-42

建物の所在

埼玉県川口市荒井町501-1

建築物平面図

昭和45年12月1日

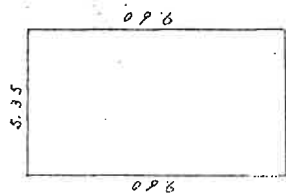
製作年月日
昭和45年11月10日

製作者

埼玉県川口市
地家屋調査士
士会士

申請人

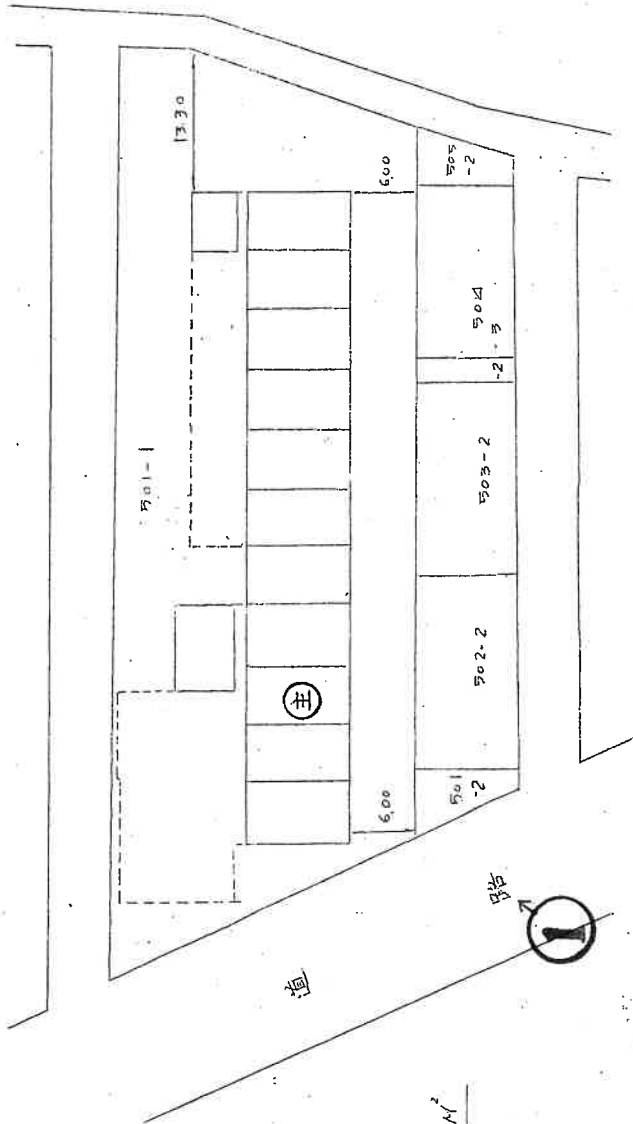
埼玉県川口市
地家屋調査士
士会士



(建物a存する部分 6 階)

(建物a存する部分 6 階)

$$5.35 \times 9.80 = 51.3600 \text{ m}^2$$



縮尺

1/200

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺

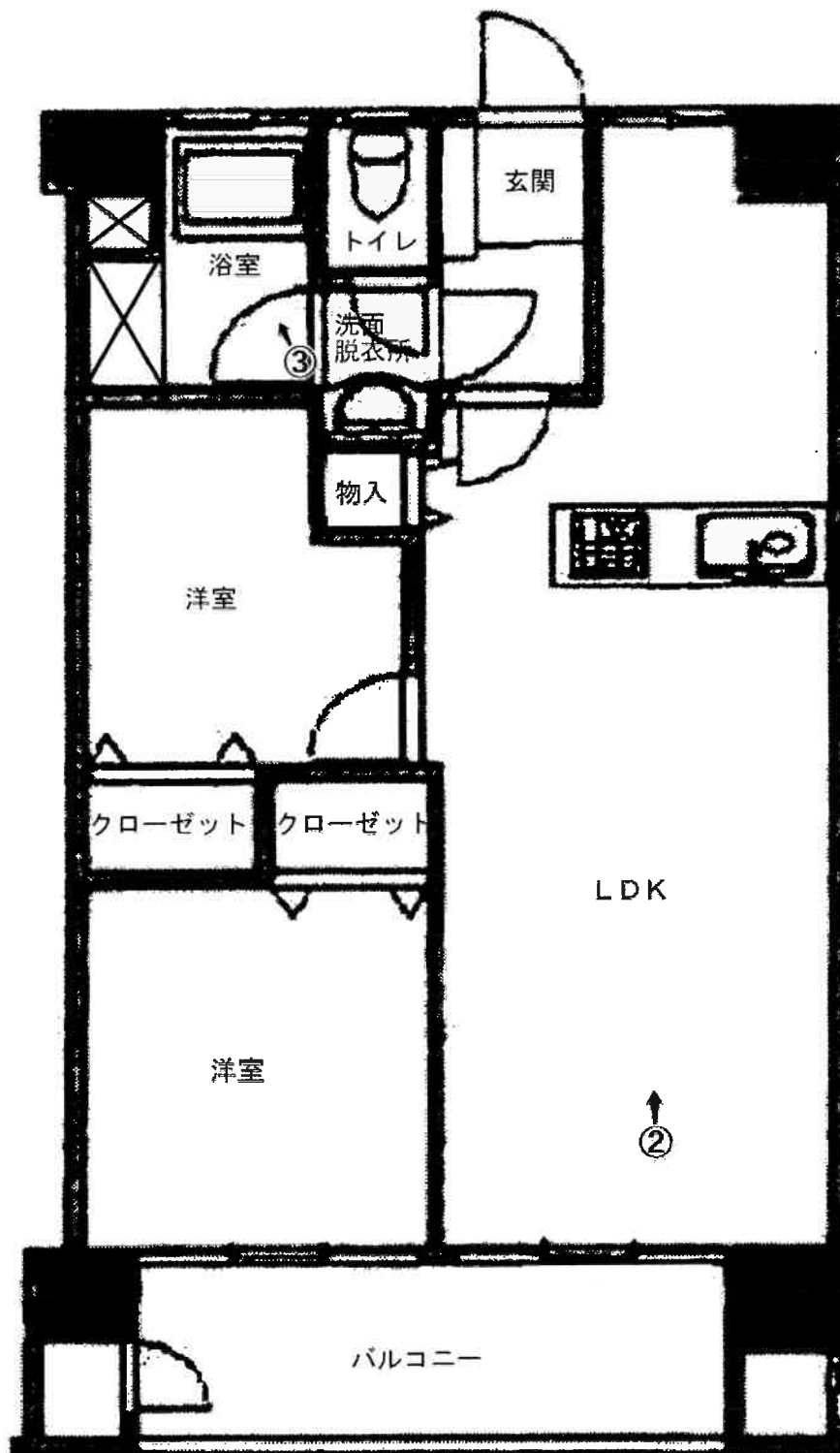
1/500

地図整理番号：M76695

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 261 号
令和 6 年 10 月 31 日 現地調査
令和 6 年 12 月 6 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 川口市並木元町 501番地1

建物の名称 川口並木町ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木元町 501番1の42

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 51.36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 川口市並木元町501番1

地 目 宅地

地 積 2171.59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 21万7159分の1502



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6, 6 3 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		
	本件専有部分は一番抵当権の設定日と同日が占有開始日である賃借人の占有が認められるが、本件評価は当該賃借権は買受人の引受けとなるものとして行った。		

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」駅の北方約750m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中高層マンション、ロードサイド飲食店舗、事業所等が混在する県道沿いの地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 高さ制限31m以下(景観計画)、特別工業地区
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2,171.59㎡ ほぼ台形 平坦
接面道路の状況	西約15m舗装県道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約5.4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 東約3.1m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	川口市都市計画課によれば、本件土地上の一棟の建物新築時の建蔽率は敷地面積から30㎡を控除した面積の60%、容積率は制限が設けられていなかったとのことである。また同課によれば、建物の建て替えは現在の建蔽率、容積率等の制限内で行う必要があるとのことであり、よって建て替える建物のボリュームは現在の建物のボリュームより大幅に少ないものとなる。 川口市景観計画は平成19年10月1日の施行である。 上記東側市道は建築基準法第42条2項道路であり、建物建て替え時にはセットバック約12㎡が必要である。 西側県道は都市計画道路(計画決定・計画幅員15m)であるが、本件土地の後退はない模様である。 本件土地上には電話ボックス、電柱が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	川口並木町ビル
建物の用途	共同住宅 (総戸数110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45年9月26日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：約6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート、12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	エレベーター、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：川口並木町ビル管理組合 管理会社：ライフポート西洋㈱ 管理形態：日勤管理
管理の状況	やや劣る
特記事項	管理人によれば、駐車場は軽自動車用1台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： 6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	2LDK 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： ※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： 6,000 円（月額） 修繕積立金： 10,000 円（月額） 滞 納 額： あり（令和6年11月5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	転借人の両親が居宅として利用している。
特 記 事 項	賃貸借契約の概要は下記のとおりである。本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとなるものとして行った。 賃借人：株式会社リヴシステム 占有開始時期：平成30年12月13日 契約期間：平成30年12月13日から令和2年12月12日 賃料：月額82,800円 共益費：なし 敷金：なし 更新料：条項なし

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 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	51.36	0.10	1,690,000

※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54年、経済的残存耐用年数約6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) $6 / (54 + 6) \times (1 - 0)$

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
488,000	1.03	2,171.59	1.0	1,502/217,159	7,550,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 652,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/139 & \div & 488,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境及び行政的条件が優る。

イ 個別格差：三方路、形状、セットバック等を考慮した。

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
1,690,000	7,550,000	1.0	1.00	9,240,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：6階南向き中間部屋を標準とし、階層別(6/12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、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として、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	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) (7.1\%)$		$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,827,121	697,500	7.6	8,902,303	0.8140	7,246,475	9,070,000
(20.1 %)					(79.9 %)	(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

$$1 \div (1 + 7.1\%)^3 = 0.8140$$

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、投資用マンションであることから収益価格を中心に積算価格を勘案して、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	9,240,000	0.80	7,390,000
② 収 益 価 格	——		9,070,000
③調整後の価格	8,730,000		

イ 占有減価修正：最先順位の抵当権に優先する賃借権を考慮した。

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
8,730,000	1.0	0.8	0.95		6,630,000

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

地価公示価格（川口5-3）
所 在：川口市幸町3丁目58番2外「幸町3-10-2」
価 格：652,000円/㎡
位 置：J R京浜東北線「川口」駅約580m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：332㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：西14.4m県道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）
地 域 の 概 要：事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域

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

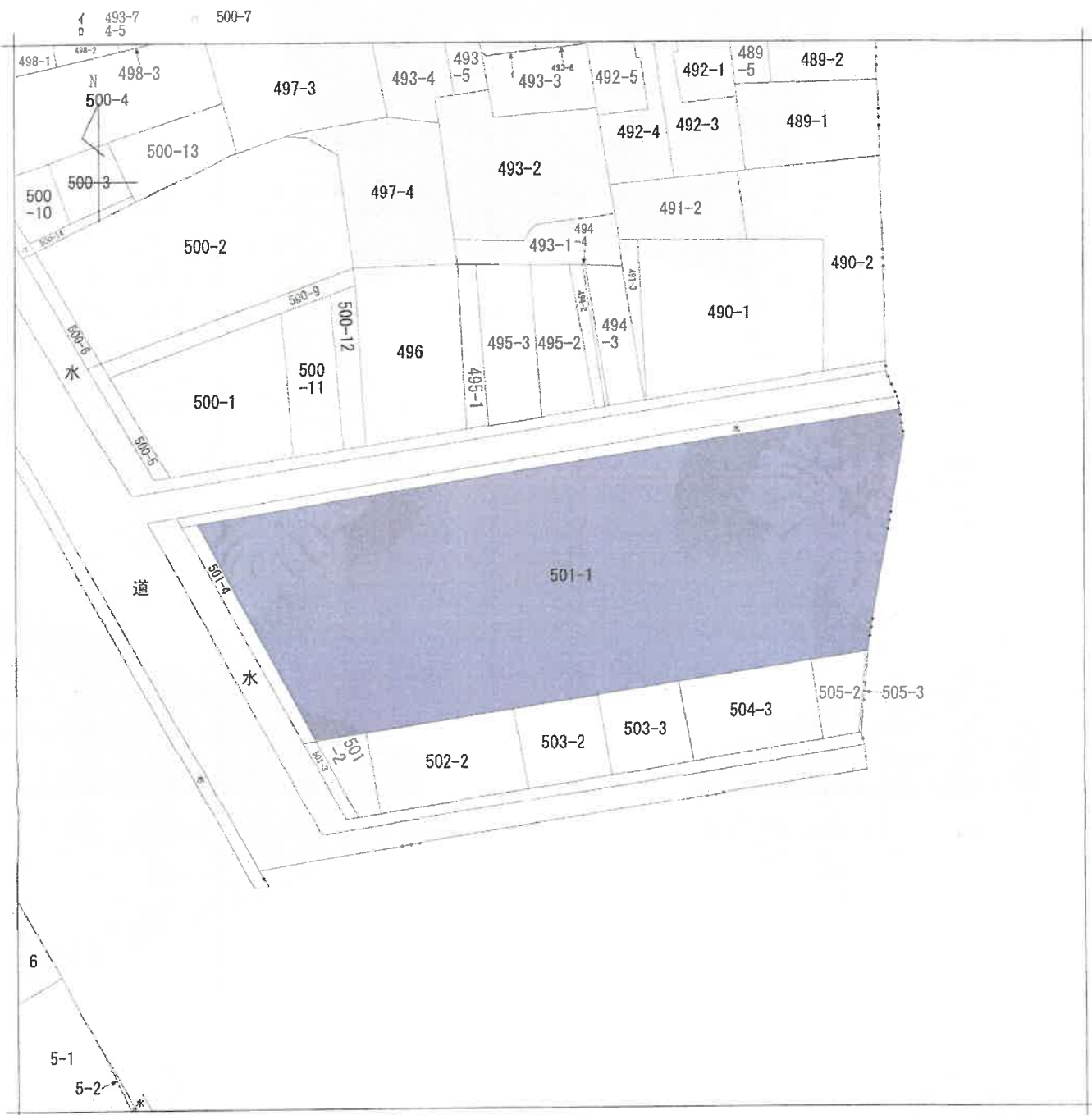
埼玉県川口市並木元町 付近



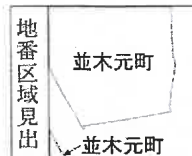
1 : 8,000 相当

地図上の1センチは約80メートル
印刷中心は 東経 139度42分58秒 北緯 35度48分25秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル



(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	川口市並木元町					地 番	501番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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	

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。

(さいたま地方法律局川口出張所管轄)

令和6年8月15日
東京法律局

地図整理番号：M76693
(1/1)

登記官

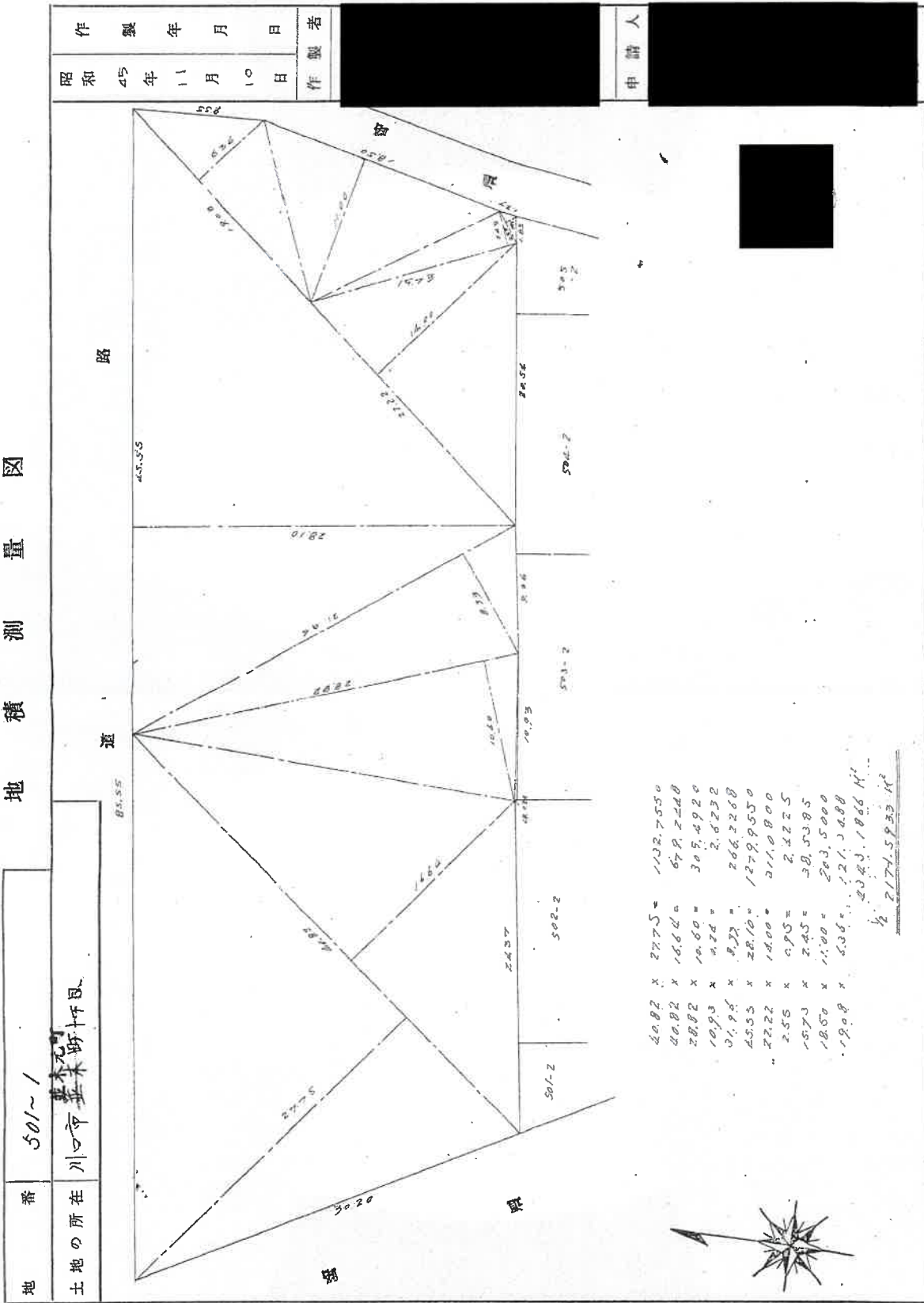


A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和45年11月25日

0607339

地積測量図
P45.11.25



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300 M

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。
(さいたま市方法務局川口出張所管轄)
令和6年8月15日 東京法務局

登記官

AA3を4に縮小

地図総理番号：M76694

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轄)
令和6年8月15日 東京法務局

令和6年8月15日

東京法務局

劉宗周

地圖整理番号：M76695

0191668		家屋番号		501-1-42		川口市荒井町501-1		建築物各階平面図		面図		545, 12, 1	
建築物の所在		川口市荒井町501-1		川口市荒井町501-1		川口市荒井町501-1		建築物各階平面図		面図		545, 12, 1	
昭和45年11月10日		昭和45年11月10日		昭和45年11月10日		昭和45年11月10日		昭和45年11月10日		昭和45年11月10日		昭和45年11月10日	
製作		製作		製作		製作		製作		製作		製作	
申請人		申請人		申請人		申請人		申請人		申請人		申請人	
縮尺		縮尺		縮尺		縮尺		縮尺		縮尺		縮尺	
1/200		1/200		1/200		1/200		1/200		1/200		1/200	
編尺		編尺		編尺		編尺		編尺		編尺		編尺	
1/500		1/500		1/500		1/500		1/500		1/500		1/500	

5.35

2.60

5.35

09.6

(建築物の一部分 6階)

1330

600

501-1

501-2

502-2

503-2

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

6階

(建築物の一部分 6階)

5.35 x 9.60 = 51.3600 m²

A 3をA 4に縮小