

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 山 川 七 星

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	8,050,000 6,440,000		1,610,000	51,617	11,060



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市北原台一丁目 12 番地 3、12 番地 1、12 番地 2

建物の名称 シヤルム東川口式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北原台一丁目 12 番 3 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 52.57 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 川口市北原台一丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 77.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市北原台一丁目 12 番 15

地 目 宅地

地 積 49.82 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市北原台一丁目 12 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 525.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 266.86平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 377.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2377



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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(不明)

範囲	全部
賃借人	フォーナイン株式会社
期限	令和8年1月28日
賃料	月額7万1250円
敷金	なし
特約	転貸可

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 川口市北原台一丁目 12番地3、12番地1、12番地2

建物の名称 シヤルム東川口貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北原台一丁目 12番3の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.57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 川口市北原台一丁目12番4

地 目 宅地

地 積 77.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番15

地 目 宅地

地 積 49.82平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 525.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 266.86平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 377.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2377



令和6年(ケ)第276号
令和6年11月7日受理
令和6年12月20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 川口市北原台一丁目 12番地3、12番地1、12番地2

建物の名称 シヤルム東川口式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北原台一丁目 12番3の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.57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 川口市北原台一丁目12番4

地 目 宅地

地 積 77.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番15

地 目 宅地

地 積 49.82平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 525.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 266.86平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 377.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2377



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	埼玉県川口市北原台1丁目12番1ー502号 シャルム東川口式番館	
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 13,500円 修繕積立金 13,500円	令和6年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年6月～R6年10月分 計135,000円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	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4,752円が発生しているとのことである。	
敷 地 権	符号1～5	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1～5） ☐ 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1～5） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項	敷地に接する地番31-19、31-21、31-35の各土地は登記上川口市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 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

(3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 ■フォーナイン株式会社	□債務者 ■A
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■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(□ ()) ■文書(■家賃保証契約書、賃貸管理委託契約更新覚書(平成30.1.30付))	■陳述(■B(占有者Aの同居者父)) ■文書(■建物賃貸借契約請求書、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28年1月29日	令和6年6月16日
最初の契約等	契約日	平成28年1月29日	令和6年6月13日
	期間	平成28年1月29日から ■平成30年1月28日まで2年間 □期間の定めなし	令和6年6月16日から ■令和8年6月15日まで2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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和6年1月29日から ■令和8年1月28日まで2年間 □期間の定めなし	平成・令和 年 月 日から □令和 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()	□所有者 ■その他(フォーナイン株式会社)
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金71,250円 (毎月15日限り 当月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金78,000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156,000円
特約等		■譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		関係人の陳述欄のとおり	
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

(4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
■ B (転借人の同居者父)	1 息子A名義で賃貸借契約を締結してAと私とAの弟とで居宅として使用しています。賃貸借契約書にAが署名押印して仲介業者に郵送しましたが、貸主が署名押印した契約書はまだ送付されてきておらず手元にはありません。賃料等は提出した建物賃貸借契約請求書のとおりです。 2 居宅内で犬を1匹飼育していますが、賃貸借契約、マンション管理規約に沿った手続を経て正式に飼育しています。 3 建物内に破損、故障等はありません。 4 郵便受けに私共の姓のほかにも所有者の姓も表示してありましたが、これは賃貸借契約締結時に所有者宛に届いた郵便物を管理会社に郵送することになっていたためです。現在はもう不要と言われたので所有者の表示は外しました。
■ 賃借人兼転貸人会社担当者	1 当社が以前にサブリースとして扱った物件で裁判所の競売で落札した買受人から不当に賃料を請求されて弁護士に委任して訴訟までした案件があります。当社としては競売となった物件についての家賃の回収は行いません。執行官から書面で照会があれば手持ちの資料に基づいて回答します。 (令和6年12月3日電話聴取) 2 当社は所有者と家賃保証契約をしています、競売開始決定がなされた時点で解消となります(家賃保証契約13条3項)。新所有者が決まりましたら賃料精算しますので競落者においては、まず当社に連絡していただき所有権移転日をお知らせください。所有権移転以降につきましては入居者(転借人)と直接ご相談ください。 (回答書記載の内容を要約した)
■ 債務者兼所有者代理人弁護士	1 本物件購入の話はアサカホーム株式会社からあり、投資用物件であることを前提として物件を購入すると他人が借りて家賃が入るのでそれによって住宅ローンを支払うというスキームの説明を受けた。その上で転借人なしでも家賃保証があるから家賃分は入ってくることになるという説明は受けたが、契約当時に転借人が住んでいるかどうかの説明まではなかった。 (回答書記載の内容を要約した)

(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)

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 目的物件の占有関係については、賃借人兼転貸人であるフォーナイン株式会社から提出された契約関係書類等から 3、4 枚目のとおり認められた。これによると賃借人の占有開始日は最先の抵当権である申立人の抵当権設定日と同日となっているが、同社からは両者の先後が明らかになる資料等の提出はなかった。この点について債務者兼所有者から破産申立ての委任を受けた弁護士から債務者兼所有者を聴取した回答書の提出があったが（回答内容要旨は「関係人の陳述等」欄のとおり）、両者の先後やどちらかの権利が法的に優先することを明らかにする事実の報告はなかった。

またフォーナイン株式会社からは関係人の陳述欄にその要旨を記載したとおり家賃保証契約13条3項に基づき所有者との契約は解消された旨の主張がなされているが同条項には「解約するものとする。」とあり解約の通知等の何らかの行為を要すると思われるところ、これを行った資料等は提出されておらず現時点で契約は有効であると思われる。

以上より、目的物件の占有関係については 3、4 枚目のとおり、賃借人の占有開始と最先の抵当権設定との先後関係は不明と報告する。

なお、賃借人であるフォーナイン株式会社からは、仮に同社の賃借権が最先の抵当権に優先するものと評価された場合であっても、その権利を主張する意思がない旨回答書に記載があった。

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

(6 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11月8日(金) 15:40-15:45	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11日(月) 10:05-10:10	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵 送(宛所尋ね当たらずで返送)
令和6年11月13日(水) 11:40-11:45	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和6年11月13日(水) 15:35-15:40	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11月20日(水) 9:50-10:30	物件所在地	転借人の同居者父立会いのもと物件 調査、写真撮影(評価人同行)
令和6年11月20日(水) 11:50-11:55	執務室	賃借人兼転貸人会社担当者を電話聴 取
令和6年12月3日(火) 10:20-10:25	法務局川口出張所	敷地隣接土地の登記事項要約書取得
令和6年12月3日(火) 11:50-12:10	執務室	賃借人兼転貸人会社担当者を電話聴 取、照会書郵送
令和6年12月6日(金) 16:20-16:25	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書再 郵送(転居先判明)、後日代理人弁 護士事務所より弁護士から回答書提 出する旨連絡あり
(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
(7枚目)



-8439.461 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

北原台 1 丁目

請 求 部 分	所 在	川口市北原台一丁目				地 番	12番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成5年12月22日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

これは地図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20日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

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20日 東京法務局株谷出張所

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

0087374

各階平面図

北原台一丁目2番30502
大字行橋
50番502

建物存在階 5階
建物番号 502

家屋番号

建物の所在

川口市大字行橋字住通60番地、41番地3、41番地8、
68番地、69番地、70番地、
(換地、同所、予定地番、13プロット7、8、9、11)
川口市北原台一丁目12番地3、12番地7、12番地2

15.7.27
建物各階平面図

14

13

14

13

7

8

9-1

10

92

13

9

4-1

11

6

公園

道路

道路

1

3-1

3-2

4.780

3.840

4.940

7.000

0.270

0.250

0.320

0.700

0.290

0.320

8.780

4.780

求積表

4.780 × 3.840 = 18.355200

7.000 × 4.940 = 34.580000

0.270 × 0.700 = -0.189000

0.250 × 0.290 = -0.072500

0.320 × 0.320 = -0.102400

合計 52.571300

床面積 52.57 m²

○→写真撮影の位置と方向

1

3-1

3-2

9

4-1

11

6

公園

道路

道路

1

3-1

3-2

作製者

土地家屋調査士 株式会社

縮尺

1/250

申請人

岩谷産業株式会社

代表取締役

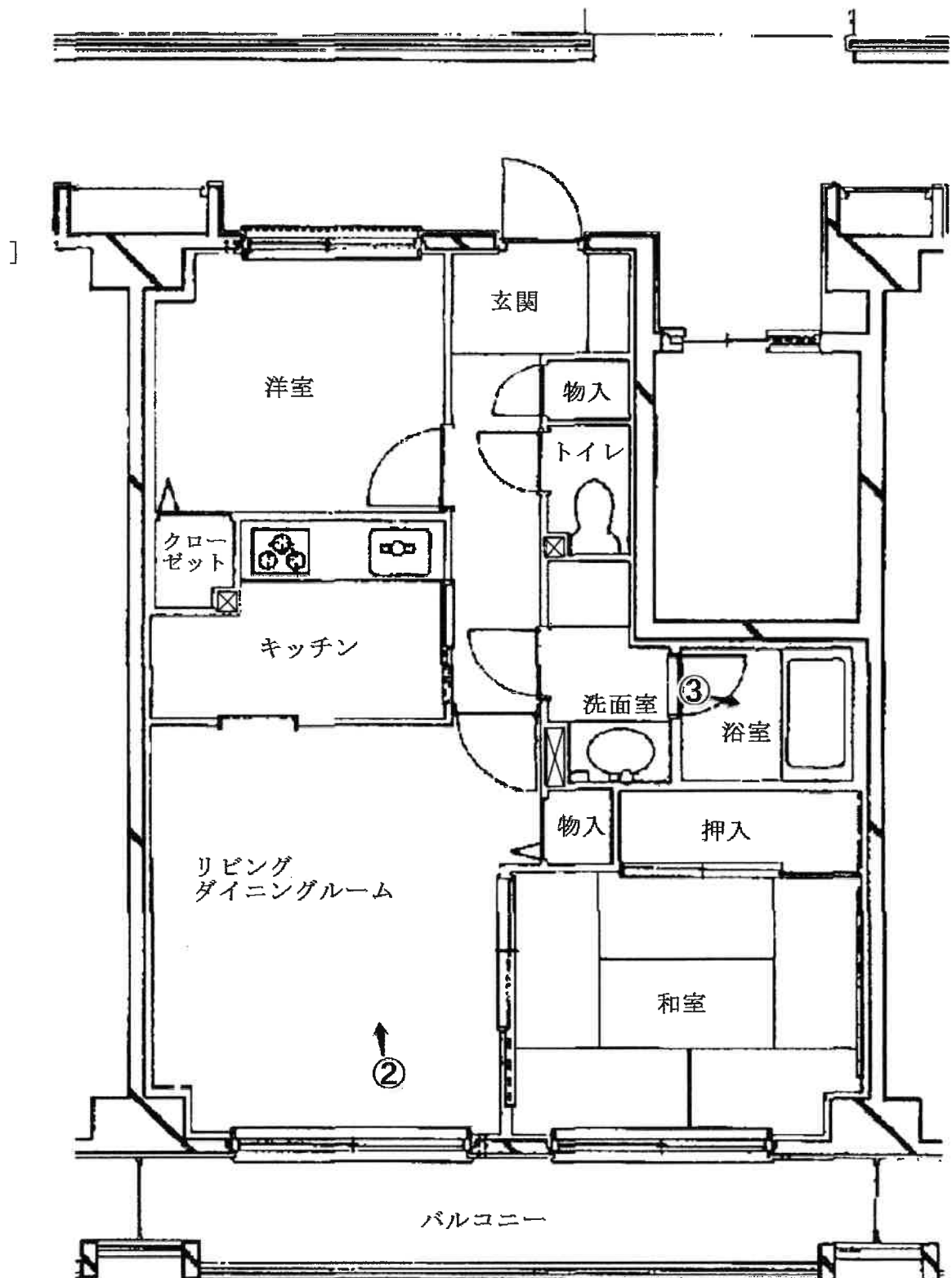
縮尺

1/500

千葉土地家屋調査士会(用紙)

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和6年(ケ)第 276号
令和6年11月20日 現地調査
令和7年 1月 7日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 勢 秀

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市北原台一丁目 12 番地 3、12 番地 1、12 番地 2

建物の名称 シヤルム東川口式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北原台一丁目 12 番 3 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 52.57 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 川口市北原台一丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 77.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市北原台一丁目 12 番 15

地 目 宅地

地 積 49.82 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市北原台一丁目 12 番 3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 525.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 266.86平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川口市北原台一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 377.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2377

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,050,000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
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 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 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線・埼玉高速鉄道線「東川口」駅の南西方約750m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅のほかアパートやマンションも多く見られる高台の住宅地域で、区画整理がなされたため街路・街区は整然と配置されている。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	1,297.53㎡ 長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 東約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 南約6m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記各市道とはほぼ等高である。	
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	※特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルム東川口貳番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 39戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成5年6月26日新築 経過年数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約18年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹き付けタイル その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、自転車置場、管理事務室。
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 : シャルム東川口団地管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 日勤(特記事項参照)
管理の状況	普通
特記事項	a) 本件マンションの北側道路対面に壱番館、南側道路対面に参番館があり、管理関係は一体でなされているものと認められた。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 5階 主要開口部の方位 : 東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(52.57㎡)
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 床 : フローリング、畳敷、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 : 13,500円 (月額) 修繕積立金 : 13,500円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年10月31日現在) これらの詳細については、執行官の現況調査報告書参照。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者がフォーナイン株式会社に賃貸し、同社がさらにAに転貸している。なお、Aはその父親Bらと共に、これを居宅として使用している。
特 記 事 項	a) 上記賃貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始 : 平成28年1月29日 当初契約 : 平成28年1月29日～平成30年1月28日 現行契約 : 令和6年1月29日～令和8年1月28日 月額賃料 : 71,250円 敷金等 : なし b) 上記転貸借契約の概要は下記のとおり。 占有開始 : 令和6年6月16日 当初契約 : 令和6年6月16日～令和8年6月15日 現行契約 : 令和6年6月16日～令和8年6月15日 月額賃料 : 78,000円 敷 金 : 156,000円 c) 室内は一定程度のリフォームがなされているものと見受けられた。 d) 室内で犬が一匹、飼育されている。 e) 玄関ドアの表面(外廊下側)が、一部破損している。

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
380,000	52.57	0.32	6,390,000

※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 再調達原価：室内につき一定程度のリフォームがなされていることを考慮した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数32年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $18 / (32 + 18) \times (1 - 0.1)$

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
237,000	1.1	1,297.53	1.0	2,377/100,000	8,040,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 川口-42

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$258,000\text{円}/\text{㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 108 = 237,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正：公示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(道路接面方位)等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比して環境で優るが、駅への接近性(道路距離)で劣る。

イ 個 別 格 差：増価要因～道路接面方位及び三方で道路に接面する点、減価要因～なし

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
6,390,000	8,040,000	1.00	0.97	14,000,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：4階の南向き中間部屋を標準とした場合、階層別(5階)では優るが、位置別では開放部が東側にある目的物件は劣る。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は現在第三者に賃貸（転貸）されており、その立地等により今後も賃貸に供される可能性を有するものと認められることから、本件では積算価格と併せて収益価格をも査定し検討を行うこととする。

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符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

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) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,257,764円 (16.4%)	438,900円	5.7%	7,469,000円	0.8589	6,415,124円 (83.6%)	7,670,000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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589$$

- 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

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られた。目的物件は現在賃貸(転貸)に供されてはいるものの、いわゆるファミリータイプマンションとしての性格が強く、需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	14,000,000	0.90	12,600,000
② 収 益 価 格	—		7,670,000
③調整後の価格(円)	12,100,000		

イ 占有減価修正：原賃貸借契約の賃借人による占有開始時期と最先抵当権設定の日付が同一であり、両者の先後は不明であるが、当該占有が買い受け人の引受となる蓋然性を考慮した。

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
12,100,000	1.00	0.70	0.95		8,050,000

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-42)

所 在 : 川口市戸塚4丁目20番7 「戸塚4-20-14」

価 格 : 258,000円/㎡

位 置 : JR武蔵野線・埼玉高速鉄道線「東川口」駅約1.1km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 273㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 南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%)

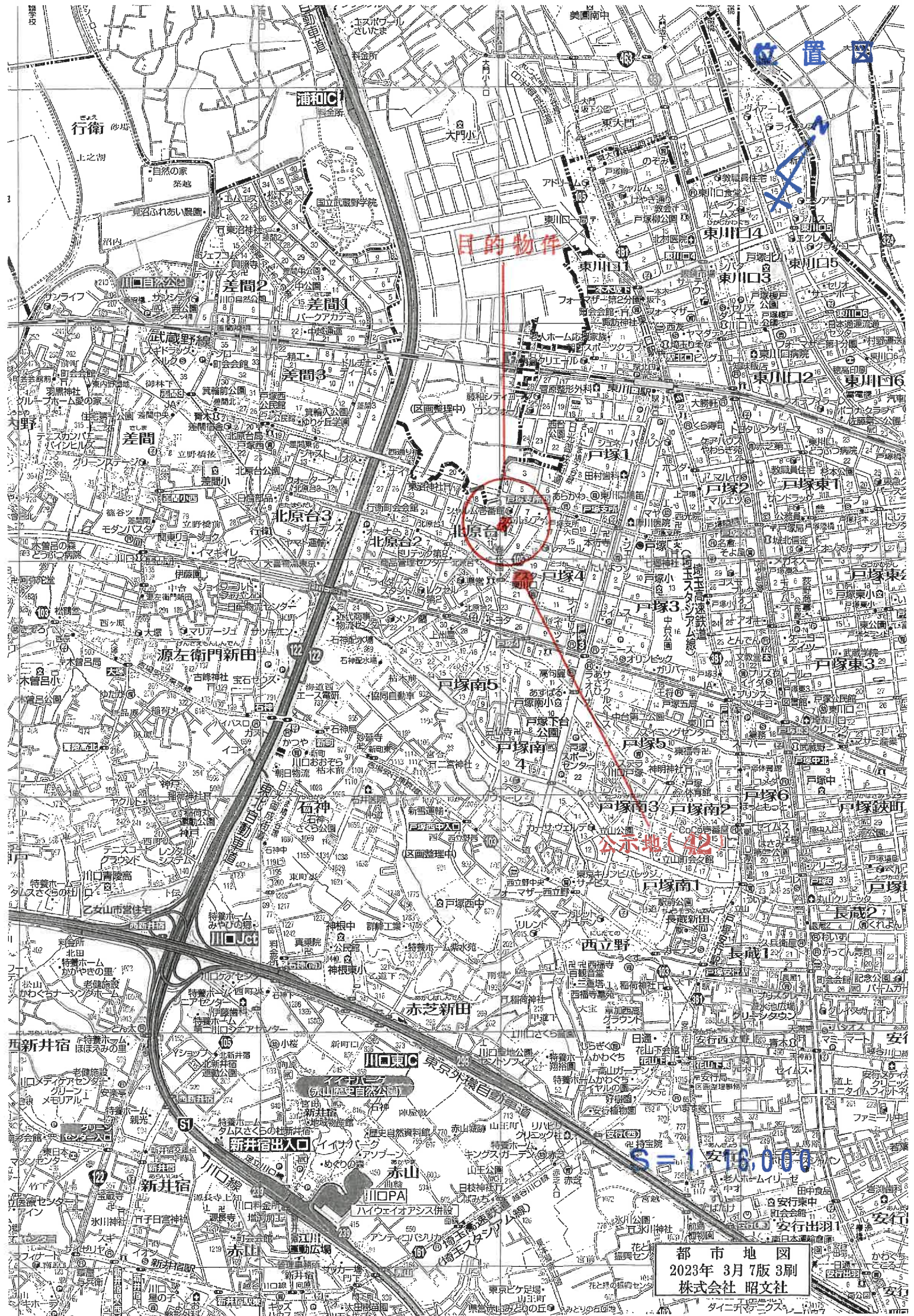
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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

以 上

位置図

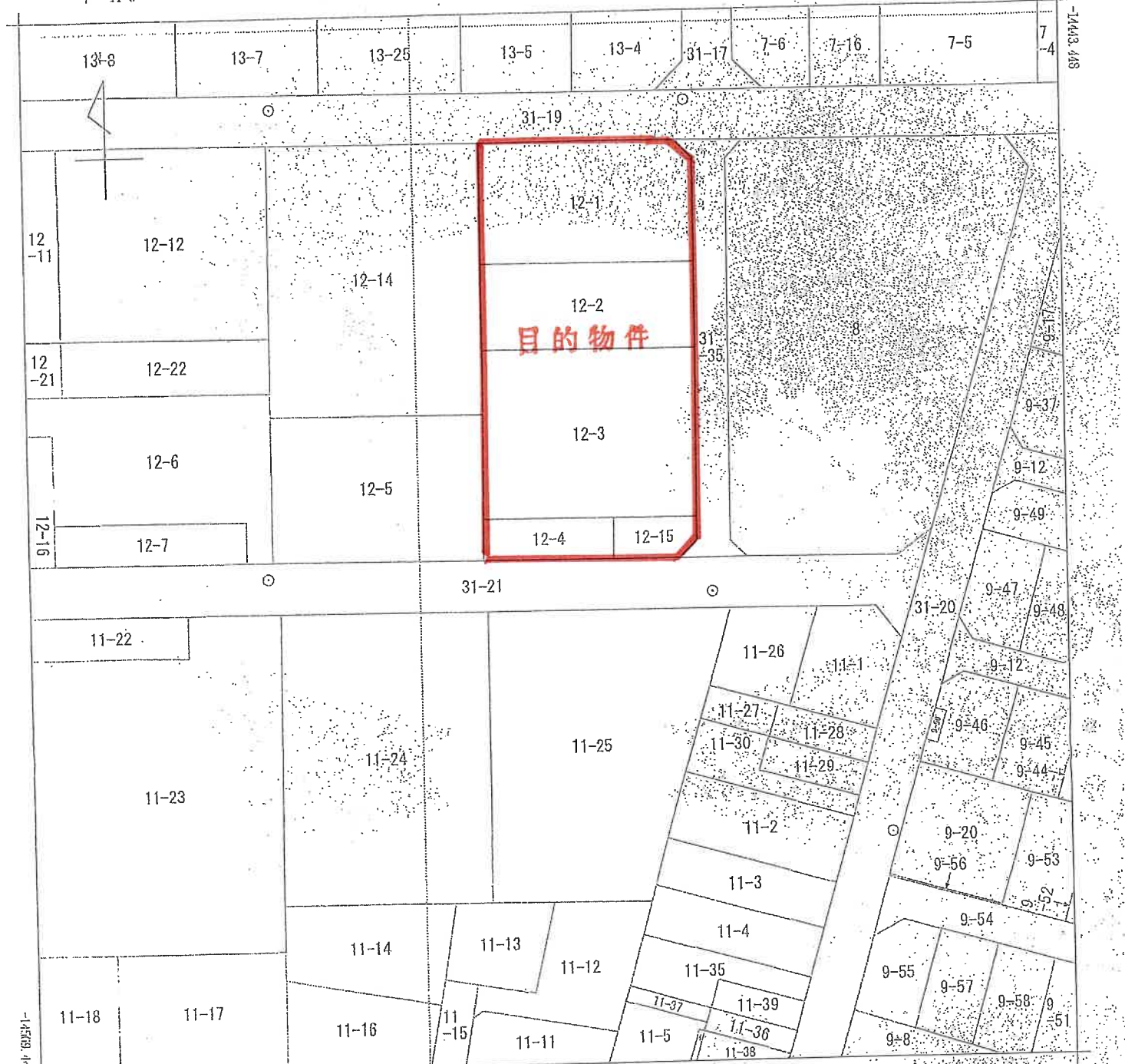


目的物件

公示地(421)

S=1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社
ダイニチパブリッシング



-8439.461

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
北原台1丁目

請求部	所在	川口市北原台一丁目					地番	12番4		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成5年12月22日				備付 年月日 (原図)				備考 事項	

これは地図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20日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日 平成5年7月27日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(さいたま市方法務局川口出張所発給)
令和6年8月20日 東京法務局漢谷出張所 登記官

0087374

各階平面図

建築物存在階 5階
建物番号 502

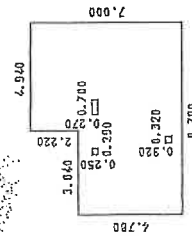
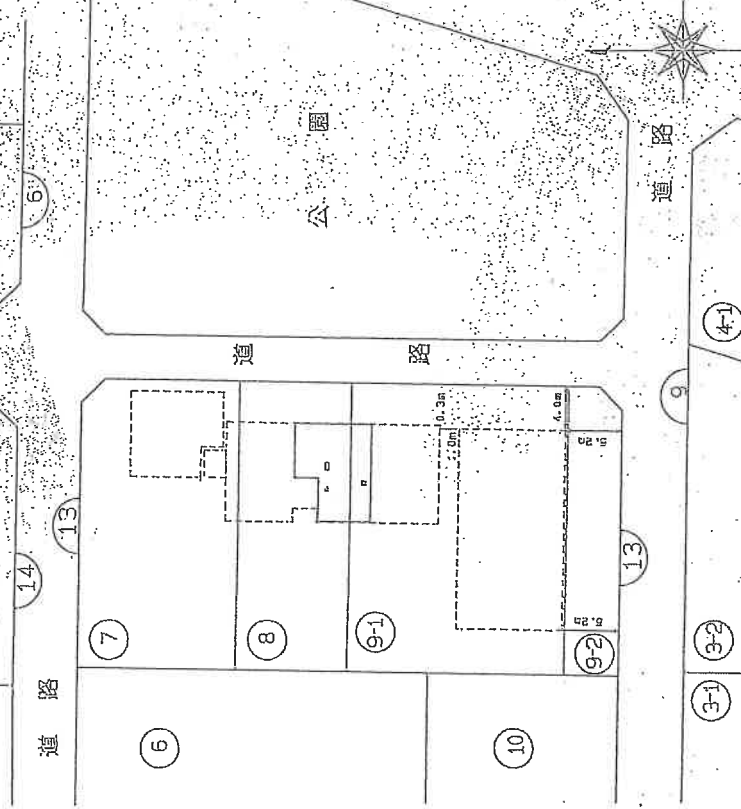
北原台一丁目2番30502

家屋番号 大字石橋 60 番 502

建物の所在
川口市大字石橋字在通6番地41番地3、41番地8、
1番地8番地、6番地9番地、7番地0番地、
(換地、国所、予定地番、1-3プロッタ7、8、9、10)
川口市北原台一丁目12番地3、12番地7、12番地2

577
建物平面図

各階平面図



求積表

4.780 × 3.040	=	14.535200
7.000 × 4.940	=	34.580000
0.270 × 0.700	=	-0.189000
0.250 × 0.290	=	-0.072500
0.320 × 0.320	=	-0.102400
合計		52.571300
所収積		52.57 m ²

作製者

土地家屋調査士

(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)