

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 9 月 2 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 2 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	9,420,000 7,536,000		1,884,000	44,401	9,514



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市西川口一丁目 25番地11

建物の名称 MAX I V西川口AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西川口一丁目 25番11の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 20.28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 川口市西川口一丁目25番11

地 目 宅地

地 積 471.76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 166478分の2199



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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MAXIV

期 限 令和8年7月30日まで

賃 料 月額71,550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。

転々借人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

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 川口市西川口一丁目 25番地11

建物の名称 MAXIV西川口AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西川口一丁目 25番11の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 20.28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 川口市西川口一丁目25番11

地 目 宅地

地 積 471.76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 166478分の2199



令和7年(ケ)第61号
令和7年4月7日受理
令和7年5月23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 川口市西川口一丁目 25 番地 11

建物の名称 MAX I V 西川口 A Z

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西川口一丁目 25 番 11 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 20.28 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 川口市西川口一丁目 25 番 11

地 目 宅地

地 積 471.76 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 166478 分の 2199



(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	埼玉県川口市並木1丁目30番7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 ☐ 種類: ☐ ある ☐ 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 5,830円 修繕積立金 4,050円 インターネット使用料 440円	令和7年4月8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	A Z E S T Community株式会社	
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 □	
占有者		□債務者 ■株式会社MAX I V	
占有状況		□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(■株式会社MAX I V担当者) ■文書(■建物賃貸借・家賃保証契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和2年7月31日	
最初の契約等	契約日	令和2年7月15日	
	期間	令和2年7月31日から ■令和4年7月30日まで2年間	
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	令和6年7月31日から ■令和8年7月30日まで2年間	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎月金71,550円 (毎月20日限り当月分払) □前払() □相殺()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		■譲渡転貸可 □	
その他		占有開始時期については、「関係人の陳述等」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	

(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 ☒ A ☐ 債務者 ☐	
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(☒ 建物賃貸借契約書、住宅賃貸借契約書(更新用)) ☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())	
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	令和5年1月28日 令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和5年1月23日 令和 年 月 日
	期間	令和5年1月28日から ☒ 令和7年1月27日まで2年間 ☐ 令和 年 月 日まで 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7年1月28日から ☒ 令和9年1月27日まで2年間 平成・令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ その他(株式会社ステージプランナー) ☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金72,500円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺() 毎月金 円 (毎月 日限り 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 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	別途管理・共益費月額8,000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

(4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
■ B (株式会社MAX I V担当者)	1 執行官からの占有状況に関する照会に対する回答書に当社の占有開始時期として本件所有者が売買契約により取得し抵当権の設定日にもなっている「令和2年7月31日」と記載して回答しているが、本事例を含めて所有者が収益目的でサブリース契約を締結している事例では、当社が売買契約日より前にデベロッパーから直接鍵を授受しており、所有者に鍵が渡されることはありません。鍵の受領書もデベロッパーが保管しているはずなので存在はしているはずです。ただ競売になった場合、様々な手間が発生するので、買受人に対して当社の権利を主張することはありません。 2 「現在、賃料は債権者（株）ジャックスへ送金中」と記載していますが、賃料債権が差押えされているため差押債権者であるジャックスへ送金しているという意味です。

(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、現況及び関係人から提出された契約書等から2～4枚目のとおり報告する。

なお、本件の実行抵当権である申立債権者の一番抵当権の設定日と賃借人である株式会社MAX I Vの占有開始日が同日であることからその先後について同社担当者を電話聴取したところ、収益目的で購入してサブリース契約を締結している場合目的物件の鍵は所有者に渡されることなく売買契約日より前に賃借人である同社に交付されており、本件も同様であった旨の回答が得られた。目的物件の敷地内には、株式会社MAX I Vからの転借人である株式会社ステージプランナーの「高級分譲賃貸マンション 入居者様募集中」との広告が大きく掲示されており、また少なくとも住民票上から債務者兼所有者が目的物件に居住した記録もないことから、本件は株式会社MAX I Vの担当者が述べたとおりの経過であったことがうかがわれる。

以上より賃借人である株式会社MAX I Vの賃借権は最先順位の抵当権設定前に設定され、その対抗要件である占有を取得したものと報告する。

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

(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7年4月7日(月) 16:50-16:55	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7年4月8日(火) 12:10-12:15	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
令和7年4月8日(火) 16:10-16:15	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7年4月28日(月) 9:50-10:10	物件所在地	占有者A立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年4月28日(月) 16:50-17:00	執務室	株式会社ステージプランナーに照会書郵送
令和7年5月12日(月) 18:50-19:00	執務室	株式会社MAXIVに照会書郵送
令和7年5月23日(金) 15:10-15:20	執務室	株式会社MAXIV担当者Bを電話聴取

(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

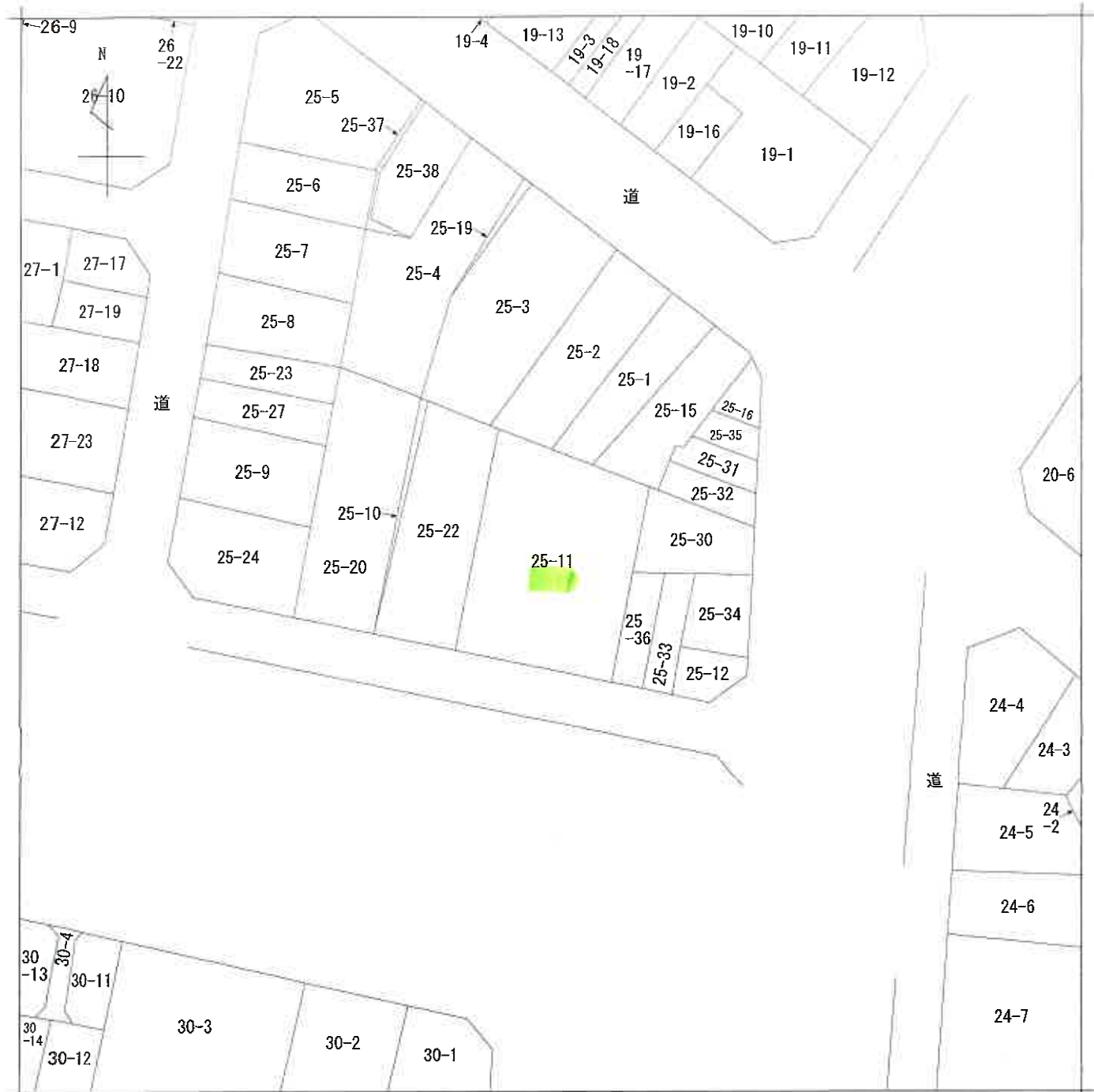
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

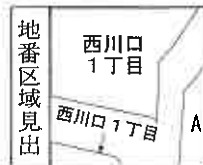
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



A 西川口1丁目

請求部	所在	川口市西川口一丁目				地番	25番11			
出力縮	1/500	精度分		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					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。

(さいたま地方税務局川口出張所管轄)

令和7年2月20日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83410

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

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20日 東京法務局品川出張所

地積測量圖

地番	25-11
土地の所在	川口市西川口

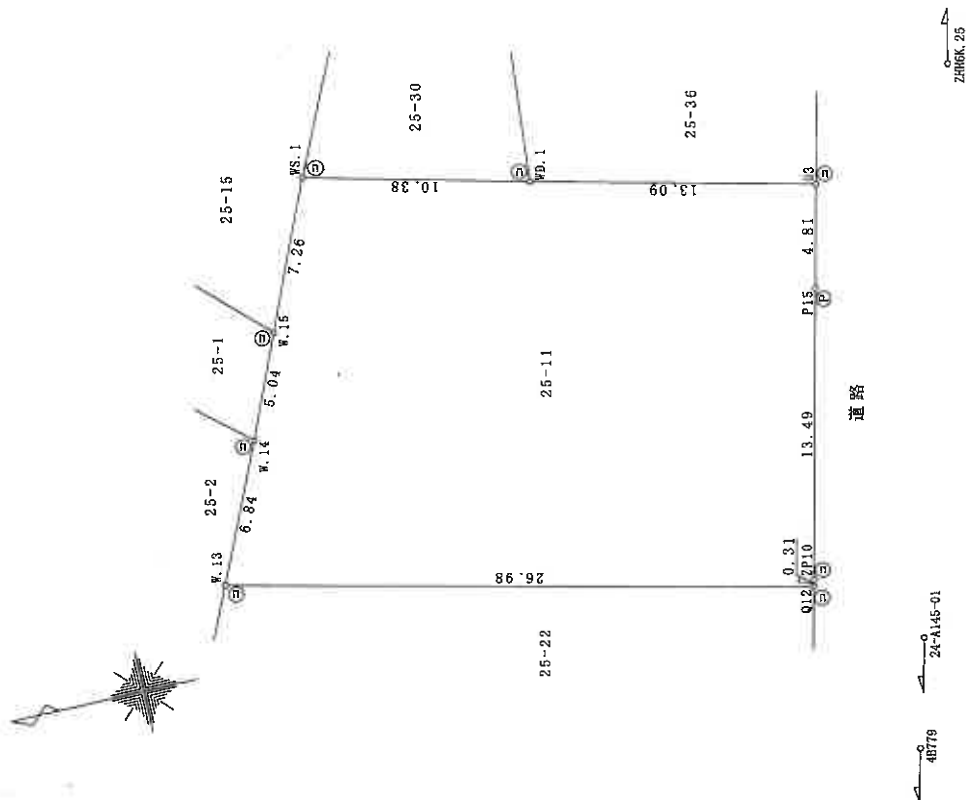
基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
ZH66K.25	-20543.720	-11902.293	山区多角点 (金屬標)
24-A145-01	-20533.087	-11944.526	川口市基準点 (鉄)
4B779	-20528.038	-11966.060	川口市基準点 (鉄)

（測地成果201：IX系）
平成30年12月17日測量

座 標 求 積 表

地 點	25-11	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
W.13		-20504.203	-11927.114	280513.794166	26.98
Q12		-20530.485	-11933.175	314570.426175	0.31
P10		-20530.564	-11932.817	36777.111504	13.49
P15		-20533.577	-11919.712	86703.4	4.81
Q3		-20534.651	-11915.022	-139080.221762	13.09
MD.1		-20527.916	-11912.004	-277022.533444	10.38
WS.1		-20511.805	-11909.533	-154103.176086	7.26
W.15		-20508.964	-11916.214	-87662.559546	5.04
W.14		-20506.976	-11920.854	-56755.195694	6.84
			估 值	943.532244	
			面 積	471.7661220	
			面 積	471.76	

[illegible]

作成者
川口市
土地家屋調査士
令和元年5月9日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

代表取縮尺

代表取締役

人請中

1/250

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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

(10 枚目)

圖面階各

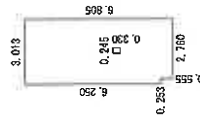
弓雅堅家

西川口一丁目
25番11の404

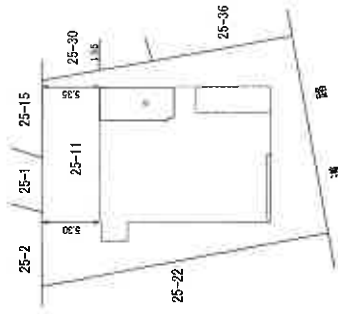
建各階平面圖

建物の所在

川口市西川口一丁目25番地11



求 據 源					
	3.	0.13	x	6.	250 = 18. 831250
	2.	760	x	0.	555 = 1. 531800
	0.	245	x	0.	330 = -0. 080850
				計	20. 282200

床面積 20.28 m²

建物の存する部分 4階

建物名称 404

作成者 土地家屋調査士

辣干

縮尺 $1/250$

人
物
田

代表取締役
代表取締役

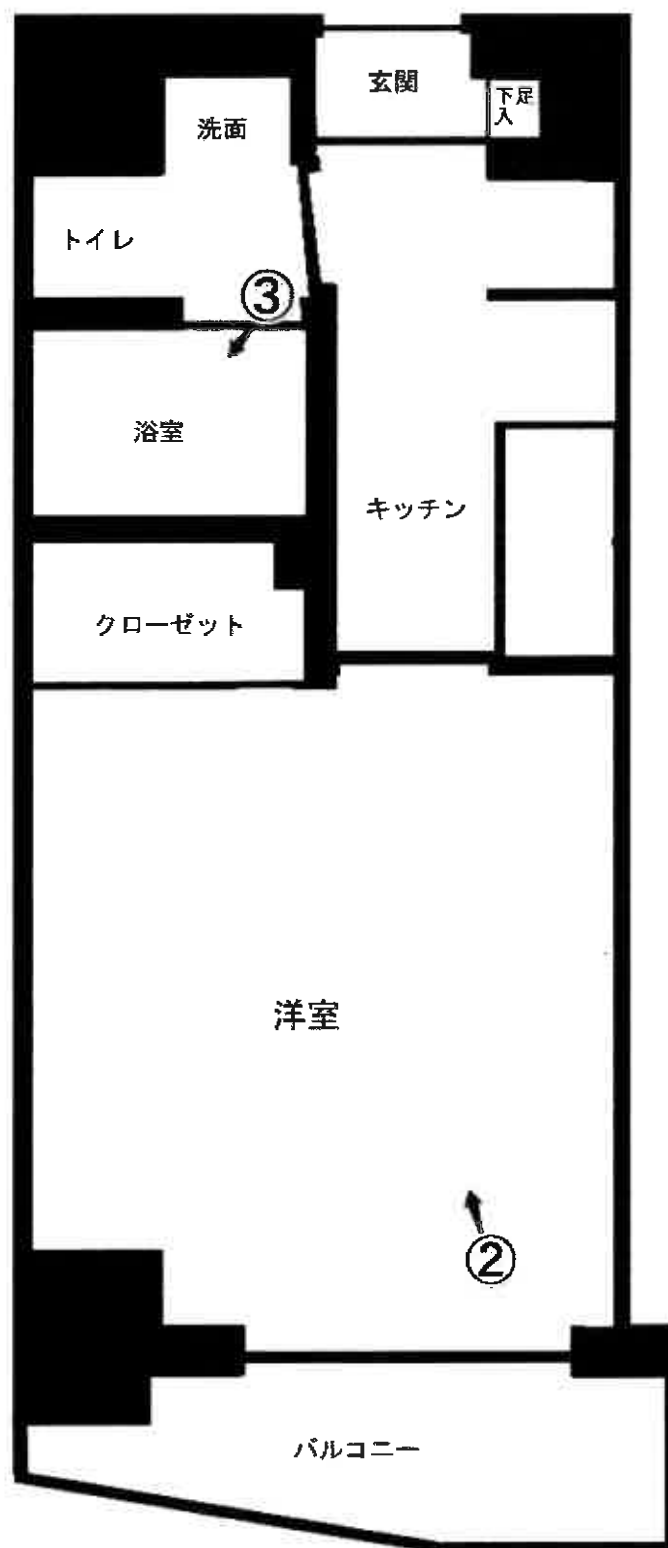
縮尺 $\frac{1}{500}$

(令和2年6月17日作成)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 61 号
令和 7 年 4 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 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
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市西川口一丁目 25番地11

建物の名称 MAX I V西川口AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西川口一丁目 25番11の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 20.28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 川口市西川口一丁目25番11

地 目 宅地

地 積 471.76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 166478分の2199



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9, 4 2 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 京浜東北線「西川口」駅の西方約250m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中高層マンションが建ち並ぶ中、店舗、戸建住宅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 商業地域 80% 400% なし 特になし
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	471.76㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約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	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV西川口AZ
建物の用途	共同住宅 (総戸数76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）：令和2年6月17日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約45年
構造	鉄筋コンクリート造、10階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター、オートロック、管理事務室 駐輪場
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：MAXIV西川口AZ管理組合 管理会社：AZEST Community(株) 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：4階 主要開口部の方位：北向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	1K 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：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：5,830 円（月額） 修繕積立金：4,050 円（月額） 滞 納 額：なし（令和7年4月8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	転借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	なし

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
350,000	20.28	0.86	6,100,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約45年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-5%

(計算式) $45 / (5 + 45) \times (1 - 0.05)$

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
330,000	1.00	471.76	1.0	2,199/166,478	2,060,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 川口5-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 366,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/111 & \div & 330,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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・交通接近・環境条件等が優る。

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 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
6,100,000	2,060,000	1.3	0.99	10,500,000

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：5階中間部屋を標準とし、階層別(4/10階)・位置別(北向き中間部屋)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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (3.7%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,691,518 (11.9%)	604,140	4.2	13,952,757 円	0.8967	12,511,437 (88.1%)	14,200,000 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

$$1 \div (1 + 3.7\%)^3 = 0.8967$$

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。本件は高容積率の商業地域内に存する投資用マンションであるため、相対的に収益価格の規範性が高い。よって、本件評価では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	10,500,000	1.00	10,500,000
② 収 益 価 格	——		14,200,000
③調整後の価格	13,460,000		

イ 占有減価修正：長期賃借権が成立するが、収益用不動産であるため減価しない。

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
13,460,000	1.0	0.7	1.00		9,420,000

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

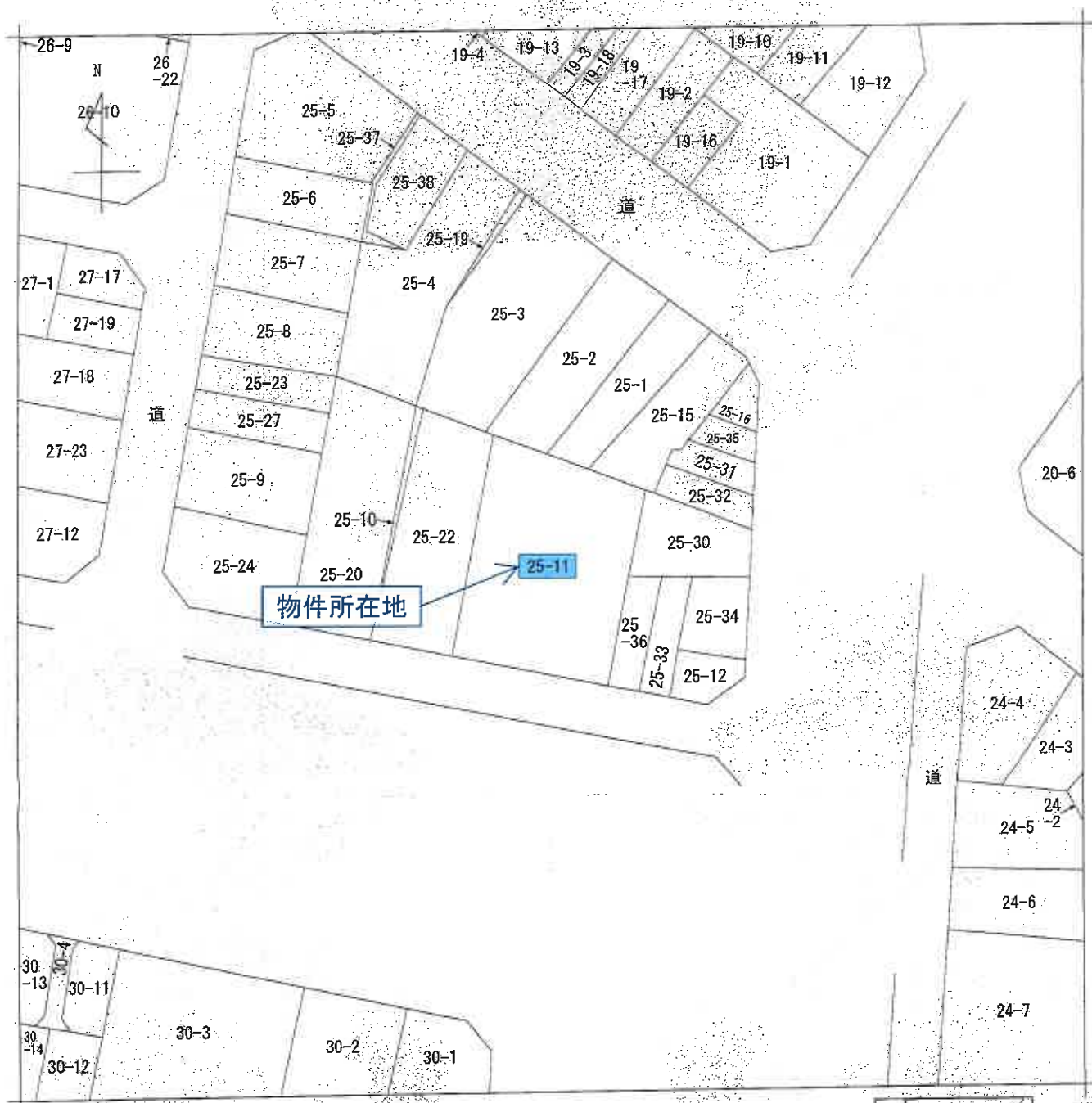
第6 参考価格資料

基準地価格 (川口5-3)
所在 : 川口市西川口1丁目16番17「西川口1-18-16」
価格 : 366,000円/㎡
位置 : J R京浜東北線「西川口」駅約250m(道路距離)
価格時点 : 令和2年7月1日
地積 : 137㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 北東15.0m都道府県道
用途指定等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)
地域の概要 : 店舗ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域

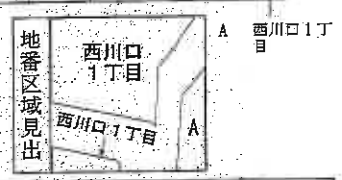
第7 附属資料

- 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





(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	川口市西川口一丁目				地番	25番11			
出力縮	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				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20日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83410

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和1年5月15日

地積測量圖

番 25-11

土地の所在 川口市西川口一丁目

基準点の名称及び座標値

品名	Y座量	Y座量	備考
ZH6N-25	0543.720	-11902.201	底付品、異物
24-A15-01	0533.087	-11944.525	(同一品目、異物)
4579	-20515.018	-11956.060	山手異物、純

(割地成果2011区系)

平成30年12月17日測量

×座票値は、管理者によるパラメータ交換がされております。

座標求積表

測 點	25-11	Yn	$(Xn-1 - Xn-1)Yn$	總 量
A 13	-20504.203	-1927.114	20013.794162	26.98
Q12	-2000.495	-1931.175	314170.626175	0.31
2R10	-20050.874	-1932.872	36671.711504	13.49
P15	-20533.577	-1911.711	48715.867631	4.81
Q3	-20534.655	-1915.022	-139360.22762	13.09
WD-1	-20521.906	-1912.004	-272022.523344	10.38
WE-1	-20511.816	-1909.531	194327.710886	7.26
A 15	-20008.984	-1916.114	-7452.659546	6.04
A 14	-2106.970	-1920.854	-66755.19494	6.84
		總 量	943.337244	
		總 量	471.7661220	
		總 量	371.76	

[illegible]

作者

(令和元年5月9日作成)

(增上土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年6月27日

これは図面に記録されている区画を正確に示す図面である。
(さいたま地方裁判所川口民事部第10部)
令和7年2月20日 東京法務局川口民事部第10部

各階平面図

建物図面

家屋番号 西川口一丁目
25番11の404
建物の所在 川口市西川口一丁目25番地1-1



床面積	
3.013 x 6.250	= 18.831250
2.760 x 0.555	= 1.531800
0.245 x 0.530	= 0.129650
計	20.482700
床面積	20.28 m ²

建物の存する部分 4階
建物の名称 404

作成者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------