

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 8年 1月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 2月 4日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 2月18日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 8年 1月 6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	107, 400, 000 85, 920, 000	一括	21, 480, 000	1, 666, 671	357, 143
1	34, 370, 000				
2	73, 030, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 川口市戸塚四丁目 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 617.00平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 川口市戸塚四丁目 26番地5 |
| | 家屋 番号 | 26番5 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 254.79平方メートル
2階 257.04平方メートル
3階 123.07平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|-----------|
| | 種 類 | 店舗、教習所、居宅 |
|--|-----|-----------|



物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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2】

3階部分を本件所有者代表者Aが占有している。その他の部分を本件所有者が占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 川口市戸塚四丁目 |
| | 地 番 | 26 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 617.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市戸塚四丁目 26 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 26 番 5 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 254.79 平方メートル
2 階 257.04 平方メートル
3 階 123.07 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗、教習所、居宅 |



令和7年(ケ)第154号

令和7年8月13日受理

令和7年9月24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 | 所 在 | 川口市戸塚四丁目 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 617.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市戸塚四丁目 26番地5 |
| | 家屋 番号 | 26番5 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 254.79平方メートル
2階 257.04平方メートル
3階 123.07平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県川口市戸塚4丁目26番5号
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □雑種地（物件 ） □宅地（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 上記の者が目的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	1 目的土地の北西角部分に貯水装置、大型のエアコン室外機が存在する。 2 目的土地に接する地番33-1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）。
建物	物件2
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：店舗、教習所、居宅 □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 店舗、教習所、居宅 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	1階と2階の間には内階段があるが、3階は外階段からのみ出入りできる構造になっている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件２関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ ３階部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ A（債務者会社代表者）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者会社代表者兼占有者））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	平成１９年５月ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 ころ
	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者兼物件2の3階占有者)	1 目的物件は表に看板が出ているように債務者兼所有者会社が専門学校、ペットショップをやっていましたが、現在はいずれも閉めており空き家の状態です。3階は私個人が居宅として使用しています。3階を私個人が使用する権原については良くわかりません。会社等のお金の関係は今はいない妻がすべて把握して処理していたので私が会社と賃貸借契約を締結しているのか等を含めて私には分かりません。 2 目的建物は外観等を見ても分からないかもしれませんが、建築した会社の現場での仕事振りが余りにも酷かったため、再建築を求めて訴訟を起こしました。双方弁護士も付けずに行った裁判だったのでその結果等は良く分かりませんが、私は建築会社に費用を支払わなかったものでその会社は倒産してしまいましたし再建築してもらうこともできませんでした。仕事振りが酷いというのは各作業員が現場監督の指示にも従わずその様子は素人の私が見ても明らかにおかしいものでした。 3 敷地西端の外階段付近にある設備は貯水装置とエアコン室外機です。貯水装置は動物を洗うのに大量の水を使用するために必要でした。 4 建物各フロアの北西角に空きスペースがありますが、これはエレベーターを設置する予定だった空間です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。

Aによると、目的建物を建築した会社の現場での仕事振りが酷く再建築を求めて訴訟提起したとのことであるが、表面上は外階段の3階部分の壁のヒビ、建物南側に接する位置に施工されたタイルデッキの一部にヒビが確認されたのみであり、明白な不具合等は確認されなかった。

- 2 目的建物の1階はペットショップ、2階は専門学校が過去に営業、運営等されていたことがAの陳述、敷地内に存在する看板等並びに建物内に存在する残置物等から確認することができ、債務者兼所有者会社がほぼ空き家の状態で占有していることが認められた。

目的建物の3階は、そこに至る外階段入口付近に門扉があり、その脇にA個人名の表札が掲げられていることや居宅内の占有状態からA個人が居宅として占有していることが認められた。その占有権原について客観的な資料は存在せず、Aはその妻が一切のことを取り仕切っていたため妻がいない現時点では分からない旨陳述していることから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7年8月18日(月) 10:10-10:20	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年8月18日(月) 13:30-13:35	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年9月9日(火) 11:20-12:40	物件所在地	債務者兼所有者会社代表者A立ち会 いのもと物件調査、写真撮影(評価 人同行)
令和7年9月16日(火) 13:10-13:15	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得

(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

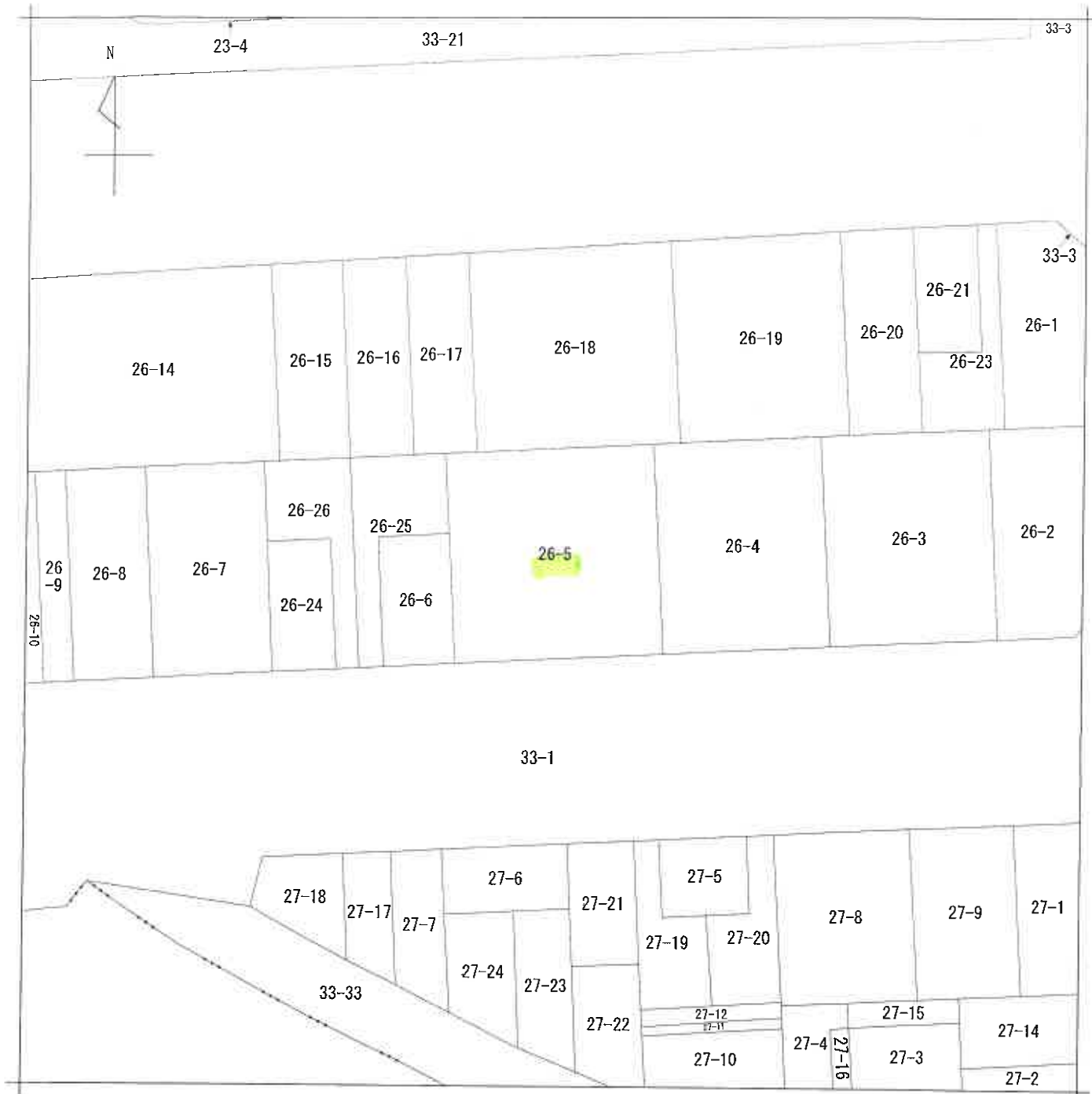
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

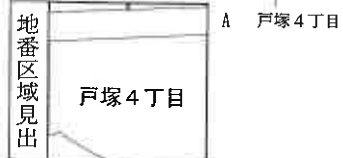
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 分	所 在				川口市戸塚四丁目		地 番	26番5			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	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63年10月15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7年5月30日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M23910

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年4月18日

0180721

各 階 平 面 図

H19.4.18

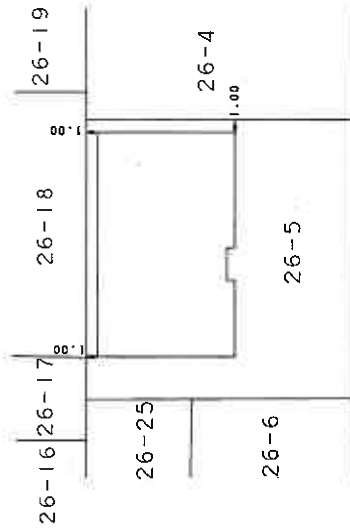
建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号

26番5

建物の所在

川口市戸塚4丁目26番地5



作成者

川口市
土地調査士
家屋調査士

(平成19年)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

地図整理番号：M23911

(1/3)

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。

(さいたま地方自治局川口出張所蔵)

令和7年5月30日

東京港務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成19年4月18日

0180722

各 階 平 面 図

H 19.4.18

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号

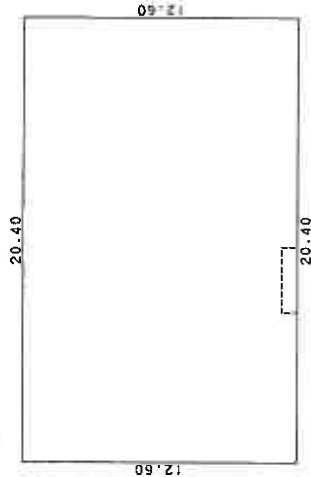
26番5

建物の所在

川口市戸塚4丁目26番地5



2階

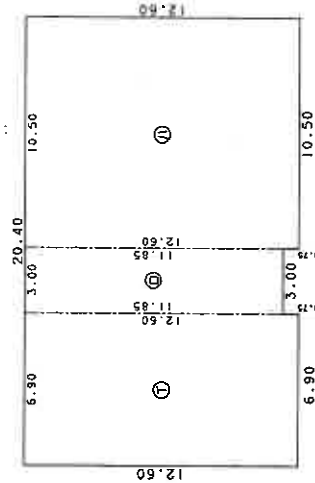


求 積 表

$20.40 \times 12.60 = 257.0400$

床面積 257.0400
床面積 257.04 m²

1階



求 積 表

$6.90 \times 12.60 = 86.9400$
 $3.00 \times 11.85 = 35.5500$
 $10.50 \times 12.60 = 132.3000$

合計 254.7900
床面積 254.79 m²

作成者

川口市
土地調査士
家屋

(平成19年4月18日)

縮尺

1 / 250

申請人



縮尺

1 / 250

(埼玉土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年4月18日

令和7年5月30日

東京法務局中野出張所

登記官
(10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。
(さいたま地方支務局川口出張所管轄)

0180723

各階平面図

H19.4.18

建物図面

家屋番号

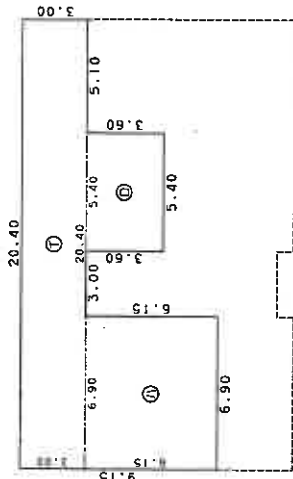
26番5

建物の所在

川口市戸塚4丁目26番地5



3階



求積表

- ① $20.40 \times 3.00 = 61.2000$
- ② $5.40 \times 3.60 = 19.4400$
- ③ $6.90 \times 6.15 = 42.4350$

合計 123.0750
床面積 123.07 m²

作成者

川口市
土地調査士
家屋

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(埼玉土地家屋調査士会)

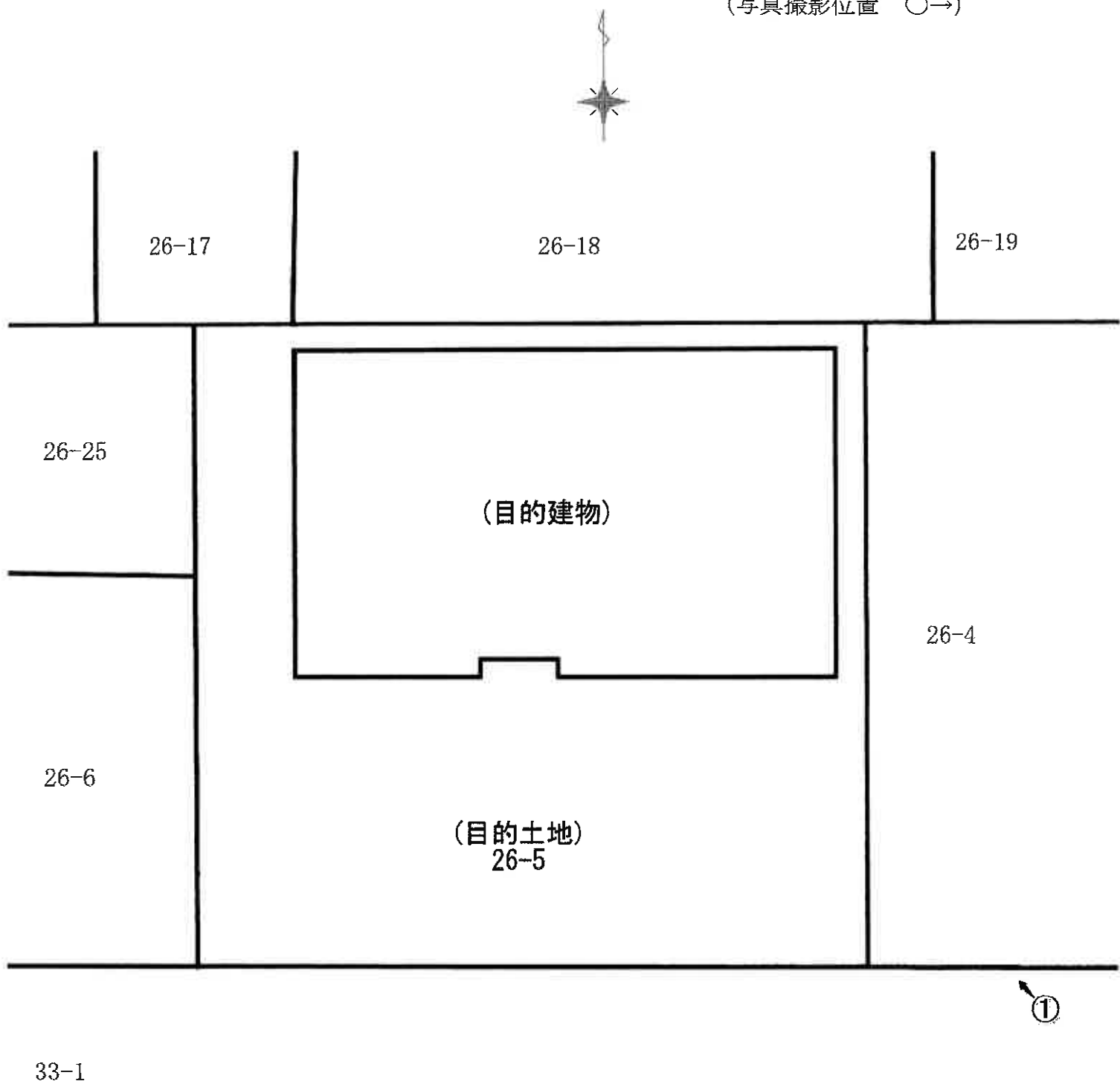
地図整理番号：N23911

(3/3)

A3判をA4判に縮小

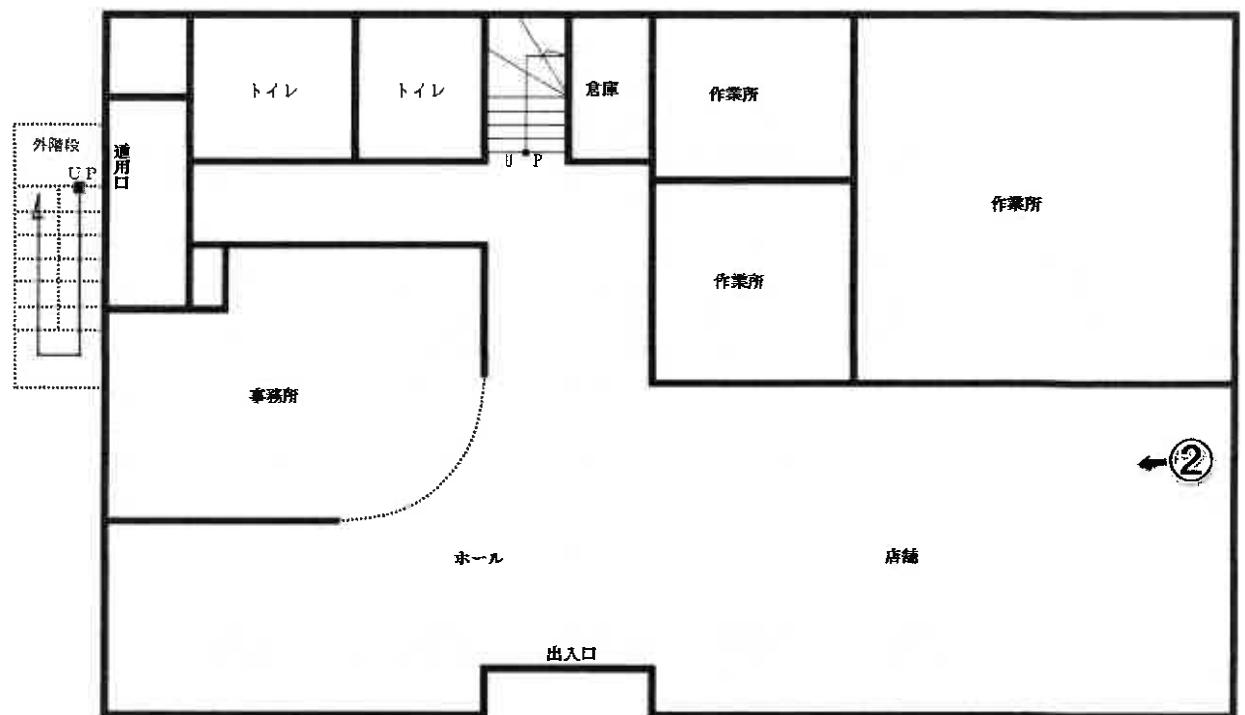
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

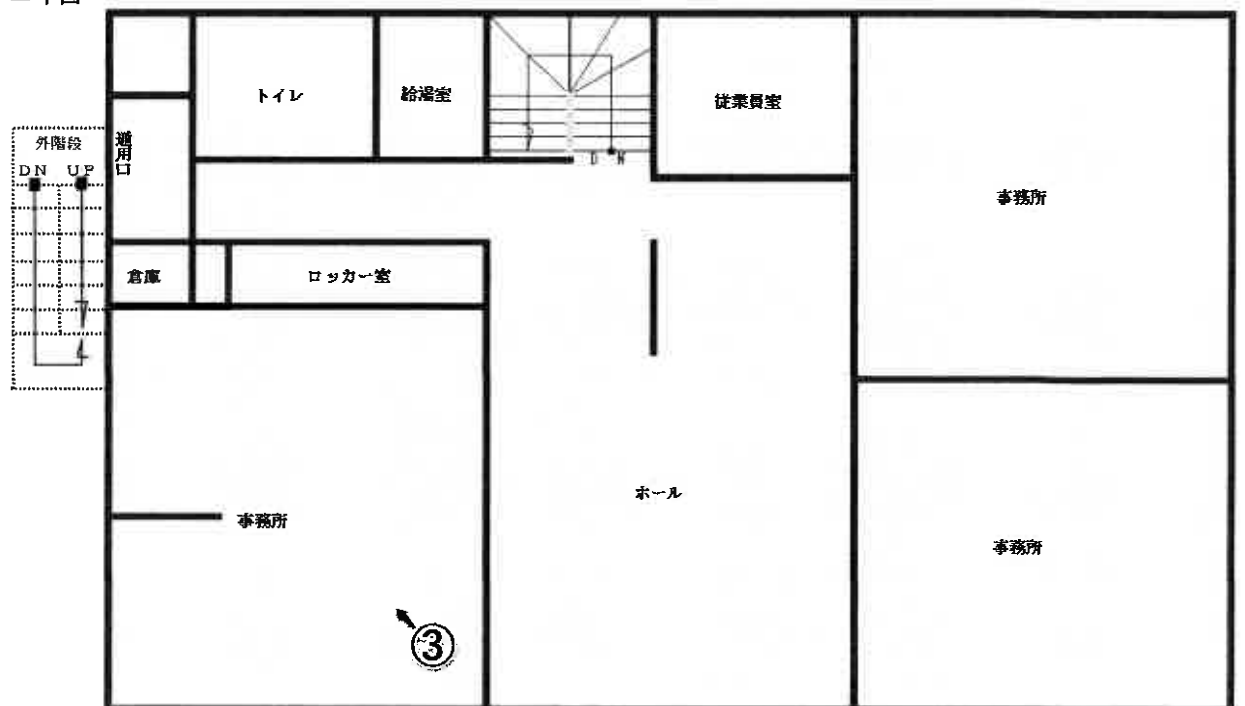


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

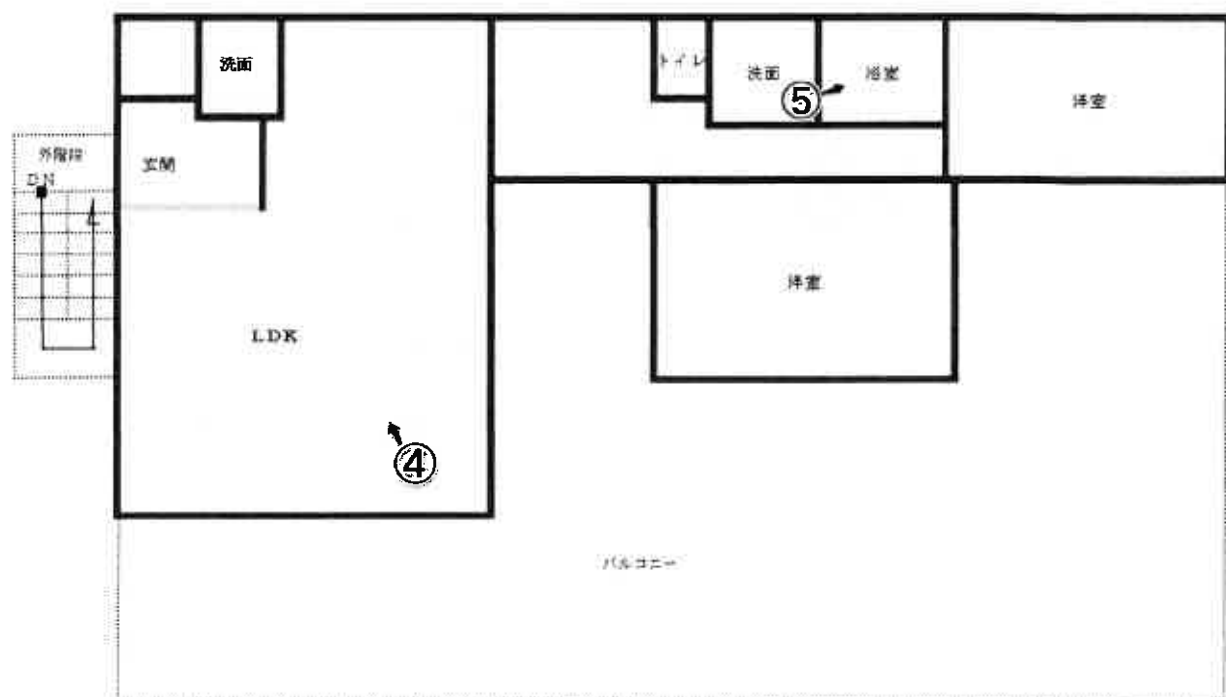
1 階



2 階



3 階





①



②



③



④



⑤

令和 7 年（ケ）第 154 号
令和 7 年 9 月 9 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 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 | 所 在 | 川口市戸塚四丁目 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 617.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市戸塚四丁目 26番地5 |
| | 家屋 番号 | 26番5 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 254.79平方メートル
2階 257.04平方メートル
3階 123.07平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 0 7 , 4 0 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 4 , 3 7 0 , 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7 3 , 0 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 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	店舗、教習所、居宅
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件の一部は占有権原が不明である占有者が占有しているが、 本件では当該占有が買受人の引受けとならないものとして評価を行った。		

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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 武蔵野線「東川口」駅の南方約1,020m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	低層店舗、事業所が多い準幹線道路沿いの地域である。	
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 第2種住居地域 60% 200% なし 高さ制限22m以下（景観計画）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	617.00㎡ ほぼ正方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約22m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2）建物の敷地	
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	周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 本件土地には、西側の3階に至る階段付近に門扉が、西端外階段付近に貯水設備とエアコン室外機が各1基ずつ存する。 建物南側に施工されたタイルデッキの一部にヒビが見られる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成19年3月19日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、その他 内壁：クロス貼り、コンクリート塗装、その他 天井：クロス貼り、石膏ボード、その他 床：フローリング、リノリウム、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	普通
建物の利用状況	1階及び2階は所有者が空き家の状態で利用している。3階は所有者の代表者が居宅として利用している（占有権原不明）。
特記事項	本件建物は1階及び2階が店舗・教習所、3階が居宅となっている。 各フロアの北西端にエレベーターを設置する予定であった（Aの陳述による）空きスペースがある。 本件建物の1階と2階は内階段があるが、3階は外階段からのみ出入りできる構造となっている。 外階段の壁にヒビが見られる。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、一部占有権原が不明である占有者の占有があるものの、それ以外に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 物件1（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	291,000	1.00	617.00	0.85	152,610,000

※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5-10

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
 $322,000\text{円}/\text{㎡} \times 105/100 \times 100/100.0 \times 100/116 \div 291,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：特になし

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（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
2	250,000	634.90	0.24	38,090,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-40%

(計算式) $12 / (18 + 12) \times (1 - 0.4)$

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	152,610,000	0.60	法定地上権	91,570,000

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	152,610,000	-91,570,000		61,040,000	32.0%
2	38,090,000	+91,570,000	1.0	129,660,000	68.0%
積算価格 (合計)				190,700,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

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
12,828,000	(1－0.25)	9,621,000	7.0%	137,440,000

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

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、本件評価では店舗等・住宅であることを考慮し、収益価格を中心に積算価格を勘案して、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	153,420,000	32.0%	1.0	0.7		34,370,000
2		68.0%	1.0	0.7	0	73,030,000
一括価格（合計）						107,400,000

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：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（川口5-10）
所 在：川口市戸塚2丁目26番6外「戸塚2-26-9」
価 格：322,000円/㎡
位 置：J R武蔵野線「東川口」駅約450m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：756㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北東22m市道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中層の店舗兼住宅が多い駅に近い商業地域

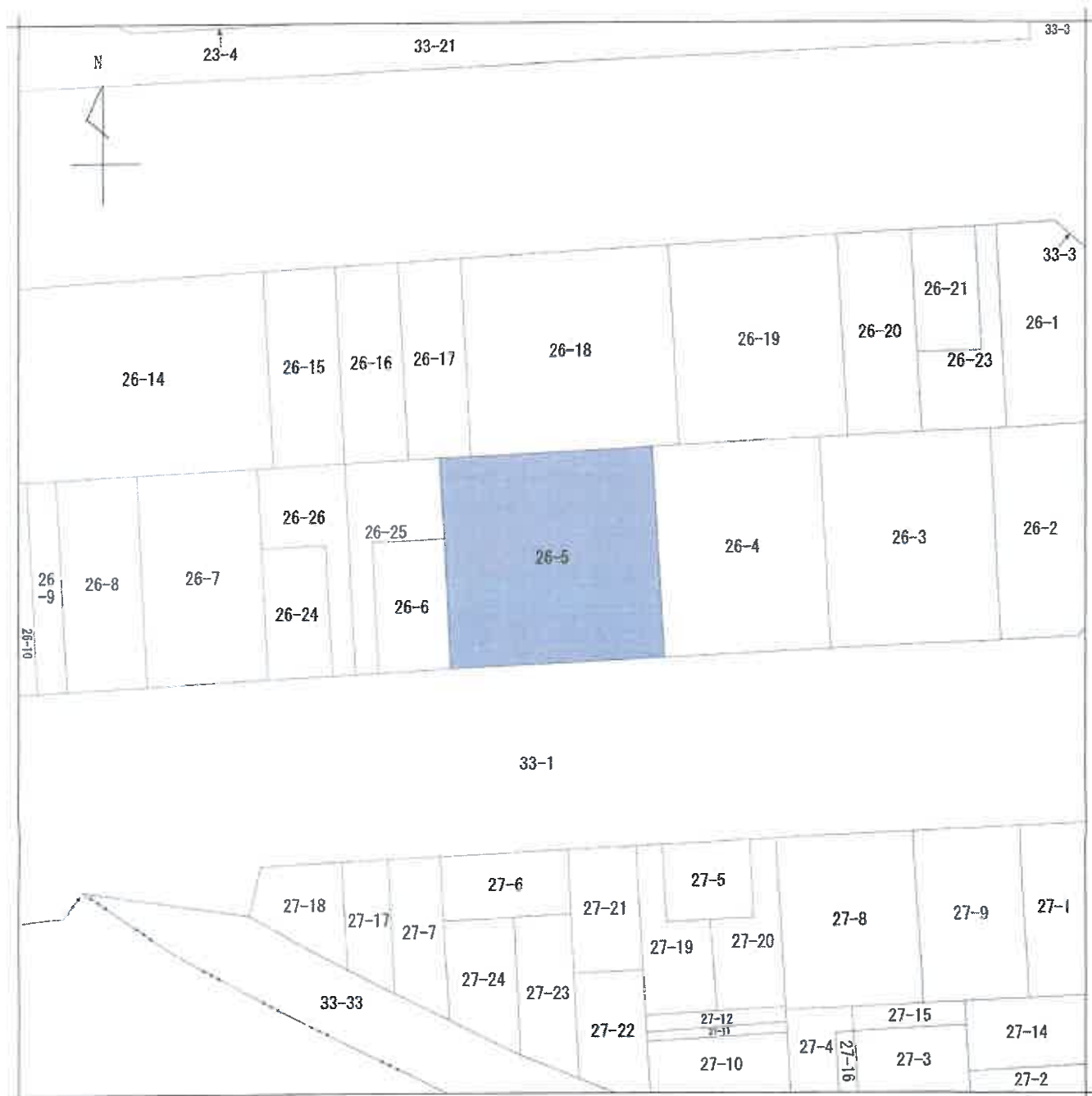
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写

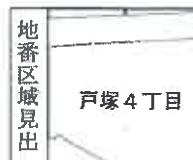
mapple



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。



A 戸塚4丁目

請求部分	所在地 川口市戸塚四丁目					地番	26番5				
出力尺	1/500	精度区分	甲一	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63年10月15日				備考 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。

(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)

令和7年5月30日

東京法務局中野出張所

地図整理番号: M23910

登記官

(1/1)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成19年4月18日

0180721

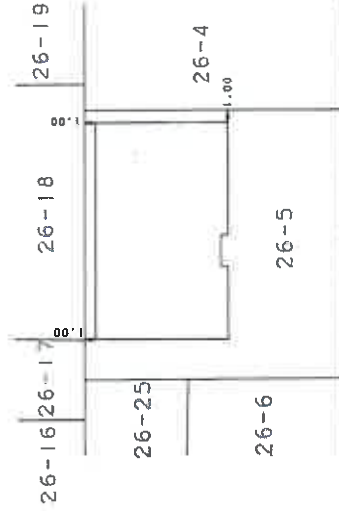
各階平面図

H19.4.18

建物図面

家屋番号 26番5

建物の所在 川口市戸塚4丁目26番地5



作成者

1/500

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。
(さいたま地方自治会川口出張所管轄)
令和7年5月30日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成19年4月18日

0180722

各階平面図



家屋番号

26番5

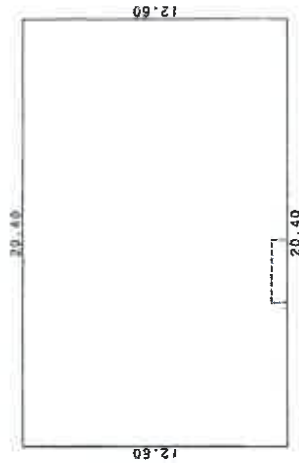
建物の所在

川口市戸塚4丁目26番地5

建物図面

各階平面図

2階



求積数

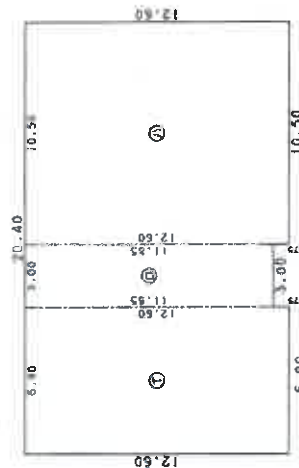
$$20.40 \times 12.60 = 257.0400$$

床面積

257.0400

257.04 m²

1階



求積数

$$\textcircled{1} 6.90 \times 12.60 = 86.9400$$

$$\textcircled{2} 3.00 \times 11.85 = 35.5500$$

$$\textcircled{3} 10.50 \times 12.60 = 132.3000$$

合計

254.7900

床面積 254.79 m²

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/250

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。
(さいたま市地方自治会川口市戸塚所管轄)

令和7年5月30日

東京法務局中野出張所

登記官

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。
(さいたま地方事務局川口出張所管轄)
令和7年5月30日 東京法務局中野出張所

令和7年5月30日

東京法務局中野出張所

登記官

A 3をA 4に縮小

地圖整理番号: 116371123911

(3/3)

0180723

各階平面圖

家庭番号	26番5
------	------

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

建物の所在
川口市戸塚4丁目2番地5



3階

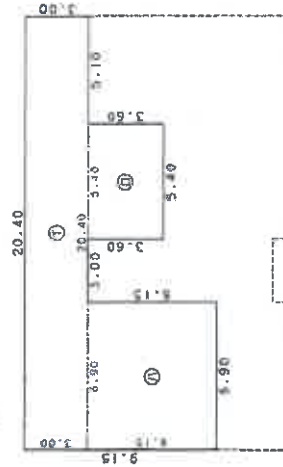


表 續

① 20.40 × 3.00 = 61.2000
② 5.40 × 3.60 = 19.4400
③ 6.90 × 6.15 = 42.4350

合計	123.0750
床面積	123.07 m ²

著 成 作

烟尺

人精申

尺蠖

250

(3/3)