

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 2月10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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月11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	日 時 場 所 令和 8年 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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	4,780,000 3,824,000		956,000	72,391	15,512
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市東本郷二丁目 2番地23

建物の名称 コスモ川口イーストヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷二丁目 2番23の301

建物の名称 第301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 76.00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 川口市東本郷二丁目2番23

地 目 宅地

地 積 765.64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 11万9798分の8040



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者、B及びCが占有している。B及びCの占有権限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

【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 川口市東本郷二丁目 2 番地 23

建物の名称 コスモ川口イーストヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東本郷二丁目 2 番 23 の 301

建物の名称 第 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 76.00 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 川口市東本郷二丁目 2 番 23

地 目 宅地

地 積 765.64 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 11 万 9 798 分の 8040



令和7年(ケ)第149号
令和7年7月14日受理
令和7年8月25日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 佐藤 公 康

(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 川口市東本郷二丁目 2番地23

建物の名称 コスモ川口イーストヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷二丁目 2番23の301

建物の名称 第301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 76.00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 川口市東本郷二丁目2番23

地 目 宅地

地 積 765.64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 11万9798分の8040



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川口市東本郷二丁目2番32号 コスモ川口イーストヒルズ 301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） ☐ 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	☒ 所有者 A ☒ その他の者（B、C） 所有者 A が残置物の存在により本建物を占有している A の知人 B が残置物の存在により本建物を占有している A が代表を務める債務者法人の社員 C 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	管理費 15,300 円 修繕積立金 19,300 円	令和 7 年 8 月 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 6 年 3 月～令和 7 年 8 月分 計 622,800 円 ☒ 遅延損害金がある 令和 6 年 3 月～令和 7 年 7 月分 計 51,927 円	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	1. 本物件は経年相応であり大きな不具合はないと思われるが、LD の東側の壁クロスに原因不明の亀裂が複数見られた（写真⑨）。 2. 室内には所有者 A のものと思われる家財用具の残置物が存在する。C によれば、A の退去後に A の知人 B が目的物件に居住していた（現況調査時は退去済）とのことであり、室内には B の残置物（家財用具等）も存在した。		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号） ☒ 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	1 隣接する地番 25-7 は川口市の所有する現況公衆用道路である。		
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)

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 ■占有者 B	
占有状況		■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（■占有者 C（A が代表を務める債務者法人の社員）） □文書（ ）の要旨 ■当職による川口市上下水道局でのコンピュータ端末の閲覧と川口市職員からの聴取内容	
占有権原		■不明	
占有開始時期		令和 4 年 5 月上旬ころ ※B の上下水道使用期間：令和 4 年 5 月 9 日～令和 7 年 7 月 31 日	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和 7 年 7 月中旬ころ 令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで ■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	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 A □その他の者（ ）	
	借主	■占有者 B □その他の者（ ）	
賃料・支払時期		毎月 金 円（うち管理費 円，毎月 日限り 月分払） ■不明	
敷金・保証金		□ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 □ある ☐ 金 円 ■不明	
特約等		□転貸可 ■不明	
その他		A に対し B の目的物件の使用権原・契約関係について照会書を差置いたが回答がなかった。 A に対し C の目的物件の使用権原・契約関係について照会書を差置いたが回答がなかった。	
執行官の意見		■上記のとおり □「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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者 C	1 本建物には所有者 A に許しを得て、本年 7 月中旬より私が居住しています。私は A が代表を務める債務者法人の社員です。賃料等は支払っていません。 2 私の入居時には B は退去していましたが、家財用具などを残置していると思います。B の入退去の時期など詳しいことはわかりません。 3 B が入居する以前は A が居住していて、一部の社員と飲み会などを開催していたと思います。A の残置物も目的物件内に存在していると思います。
■川口市上下水道局 職員	1 川口市に B の上下水道使用の記録があります。 2 B の上下水道の使用期間は令和 4 年 5 月 9 日から令和 7 年 7 月 31 日です。 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

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた（目的物件内にB宛ての水道料金・下水道使用料請求書や郵便物等が複数存在した）。

以上

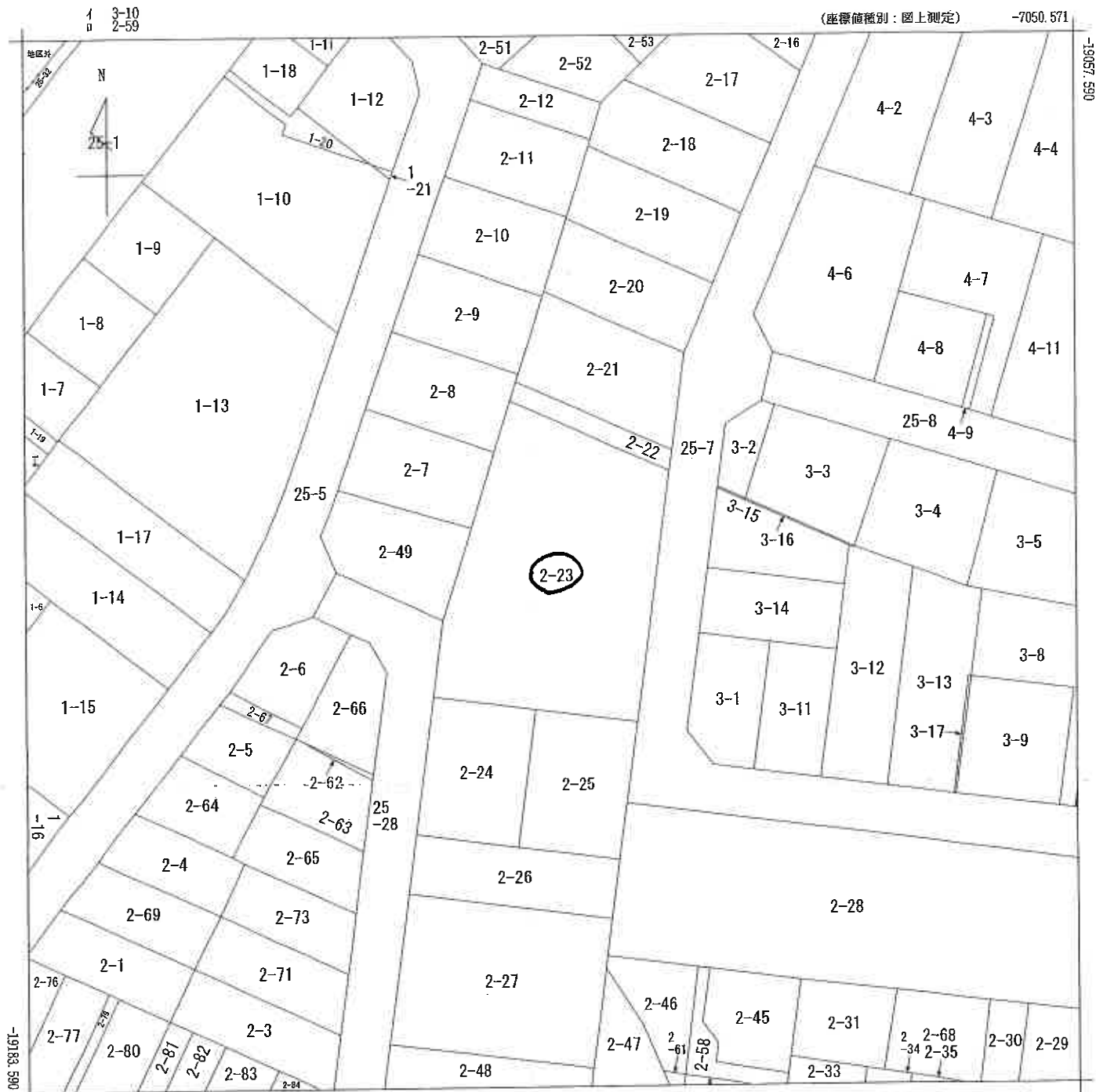
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(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7月17日(木) 12:30-12:40	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年7月25日(金) 16:30-16:45	物件所在地	現況調査依頼文書(解錠予告)を差置くため臨場。在宅していた占有者Cより聴取
令和7年8月1日(金) 13:40-13:45	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX送信
令和7年8月4日(月) 11:10-12:55	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行) 当日調査のための臨場を伝えていたCの不在につき, 立会人に立ち会わせての解錠に着手するも難錠により解錠不能, 調査を中止
令和7年8月15日(金) 11:00-11:15	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行) 在宅していたCより聴取
令和7年8月15日(金) 11:20-11:25	物件所在地	目的物件近隣のAの自宅にB・Cの占有権原等に関する照会書を差置き
令和7年8月21日(木) 15:50-15:55	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書等を取得
令和7年8月22日(金) 14:45-14:55	川口市上下水道局	占有者Bの上下水道使用期間について川口市上下水道局の許可を得てコンピュータ端末の閲覧 川口市上下水道局職員より聴取
(特記事項) ■ 令和7年8月4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の建物内への立ち入りを試みたが解錠不能のため調査を中止した。 ■ 令和7年8月15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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出
東本郷2丁目

A3判をA4判に縮小

請 求 部	所 在	川口市東本郷二丁目				地 番	2番23				
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	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62年5月8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5月20日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号: M20434

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成2年2月22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5月20日 さいたま地方建設局川口出張所

登記官

(8 枚目)

0647565

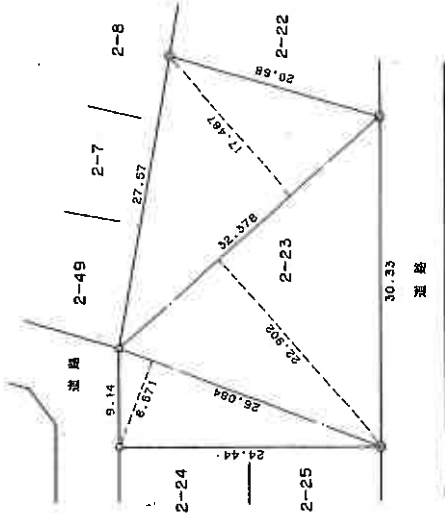
H2.2.22
地積測量図

地 番	2-23
土地の所在	川口市東本郷2丁目

チハツ：	2-23	
ワコウ	チイハツ	サガ
1	32.378 X 22.902 =	741.520956
2	32.378 X 17.487 =	566.194086
3	26.084 X 8.571 =	223.565964
	コウガイ	1531.281006
	1/2	765.640503

A3判をA4判に縮小

境界標の内訳	
◎	民石標
○	金属鉄



(日調通9)

(日加納)

作製者	土地家屋調査士	2年2月24日(作製)	申請人	縮尺	1/250
-----	---------	-------------	-----	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会)

地図整理番号：M20435

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5月20日 さいたま地方法務局川口出張所

漢語品類

地圖整理番号：M20436

(9 枚目)

H2: 7-30

各階平面圖

0245175

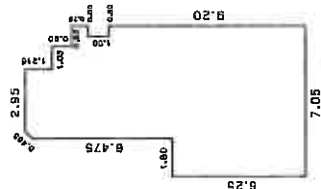
東本郷2丁目2番23の301

号番屋家

面
圖
物
建

川口市東本郷2丁目2番地23

建物の所在



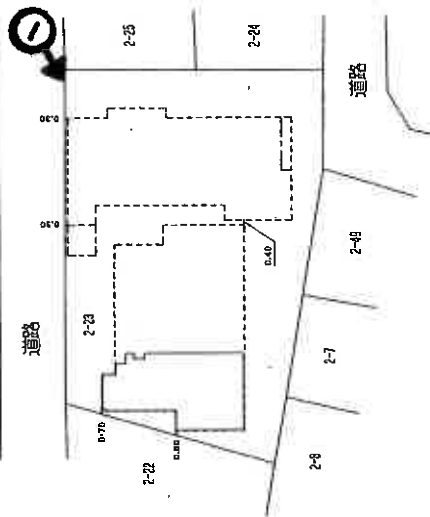
麦
稻
求

$$\begin{array}{r} 1.80 \times 6.25 = 11.2500 \\ (12.725 + 13.065) \times 0.30 / 2 = 3.86550 \\ 2.95 \times 13.065 = 38.54175 \\ 1.05 \times 11.85 = 12.4425 \\ 0.45 \times 10.95 = 4.9275 \\ 0.50 \times 9.20 = 4.6000 \\ 0.50 \times 0.75 = 0.3750 \end{array}$$

合計	76.00525
床面積	76.00 m ²

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 ♂➡)



總三分部なる存在の實體

單位：m

作者

平成

縮尺 $1/250$

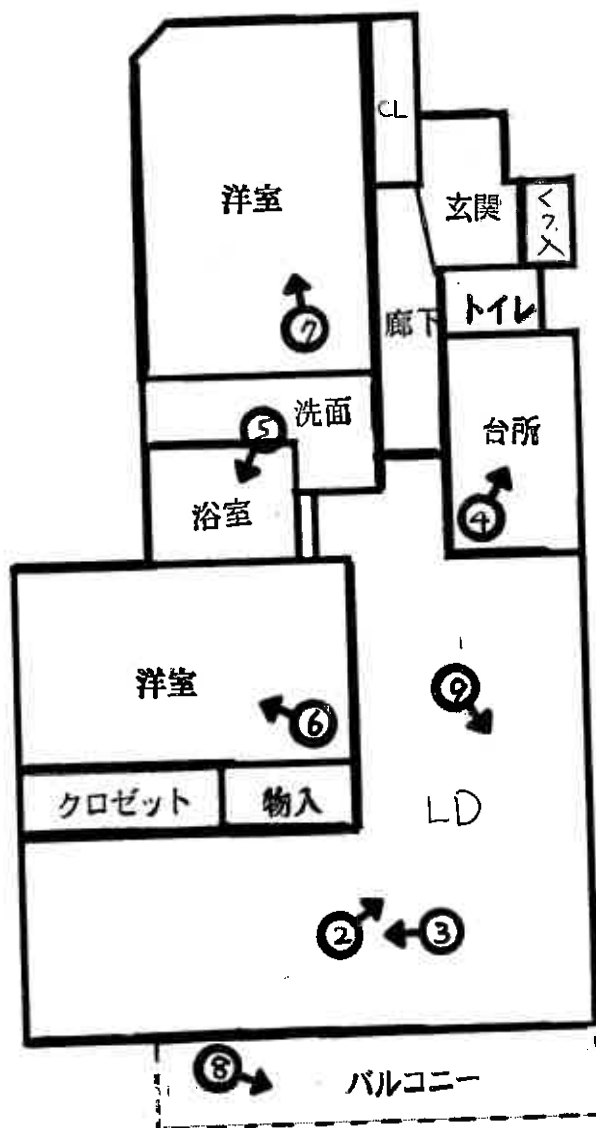
人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

建 物 見 取 図

(写真撮影位置... ○→)



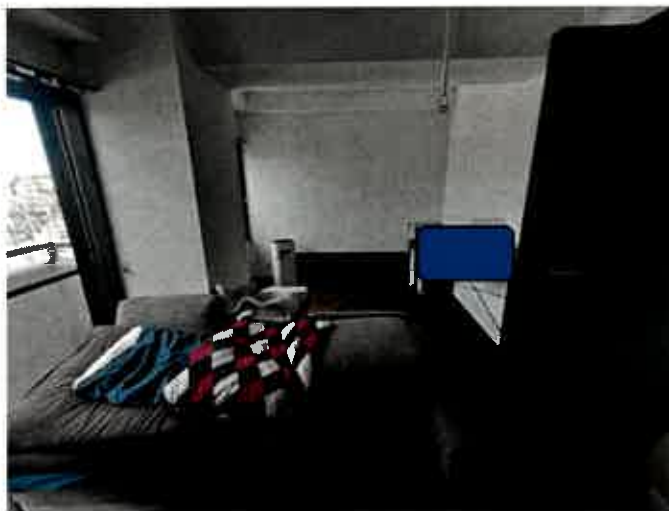


目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③

(// 枚目)



④



⑤



⑥

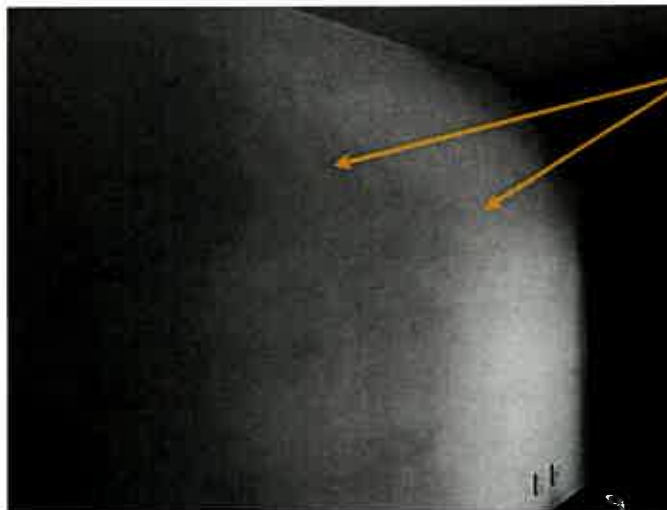
(12 枚目)



⑦



⑧



壁クロスの傷み

⑨

(13 枚目)

令和 7 年（ケ）第 149 号
令和 7 年 8 月 15 日 現地調査
令和 7 年 9 月 11 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 川口市東本郷二丁目 2番地23

建物の名称 コスモ川口イーストヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷二丁目 2番23の301

建物の名称 第301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 76.00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 川口市東本郷二丁目2番23

地 目 宅地

地 積 765.64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 11万9798分の8040



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,780,000 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		
	目的物件には占有権原が不明である占有者の占有が認められるが、本件評価は当該占有は買受人の引受けと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」駅の北東方約4,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い区画整理済の地域である。	
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1種住居地域 60% 200% なし 高さ制限22m以下(景観計画)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	765.64㎡ ほぼ整形 平坦
接面道路の状況	東約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 西約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 : 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	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。 本件土地は、西側道路より約7m高くなっており、現地調査時点において西側道路に出ることはできない構造になっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ川口イーストヒルズ
建物の用途	共同住宅 (総戸数19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）：平成2年7月5日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約15年
構造	鉄筋コンクリート造、3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、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：コスモ川口イーストヒルズ管理組合 管理会社：大和ライフネクスト(株) 管理形態：巡回管理
管理の状況	やや劣る
特記事項	エレベーターはない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 3階 主要開口部の方位： 西向き
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： 15,300 円（月額） 修繕積立金： 19,300 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年8月1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	所有者Aが代表を務める債務者法人の社員Cが居宅として利用している。ほかに所有者A及びAの知人Bが残置物を置いた状態で利用している。
特 記 事 項	Cの占有権原は使用借権である。 Bの占有権原は不明であるが、本件評価は当該占有は買受人の引受けとならないものとして行った。 LDの壁のクロスに原因不明の亀裂が複数見られた。

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 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	76.00	0.30	7,520,000

※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35年、経済的残存耐用年数約15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) $15 / (35 + 15) \times (1 - 0)$

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
149,000	1.00	765.64	1.0	8,040/119,798	7,660,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-31

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/100 & \div & 149,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

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
7,520,000	7,660,000	0.6	0.95	8,650,000

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：2階南向き中間部屋を標準とし、階層別(3/3階)・位置別(西向き角部屋)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 還 利 回 り	終 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1 イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	複 利 現価率 ※2 (6.6 %)		正味復帰 価格現価 エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ	
円	円	%	円		円	円	
820,155 (14.6 %)	424,700	7.1	5,802,239 円	0.8255	4,789,748 (85.4 %)	5,610,000 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

$$1 \div (1 + 6.6\%)^3 = 0.8255$$

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	8,650,000	1.00	8,650,000
② 収 益 価 格	——		5,610,000
③調整後の価格	8,040,000		

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。

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
8,040,000	1.0	0.7	0.85		4,780,000

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-31)
所 在 : 川口市東本郷2丁目2番20「東本郷2-2-29」
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : JR京浜東北線「川口」駅約5,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 168㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 東6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

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

埼玉県川口市南鳩ヶ谷3丁目 付近

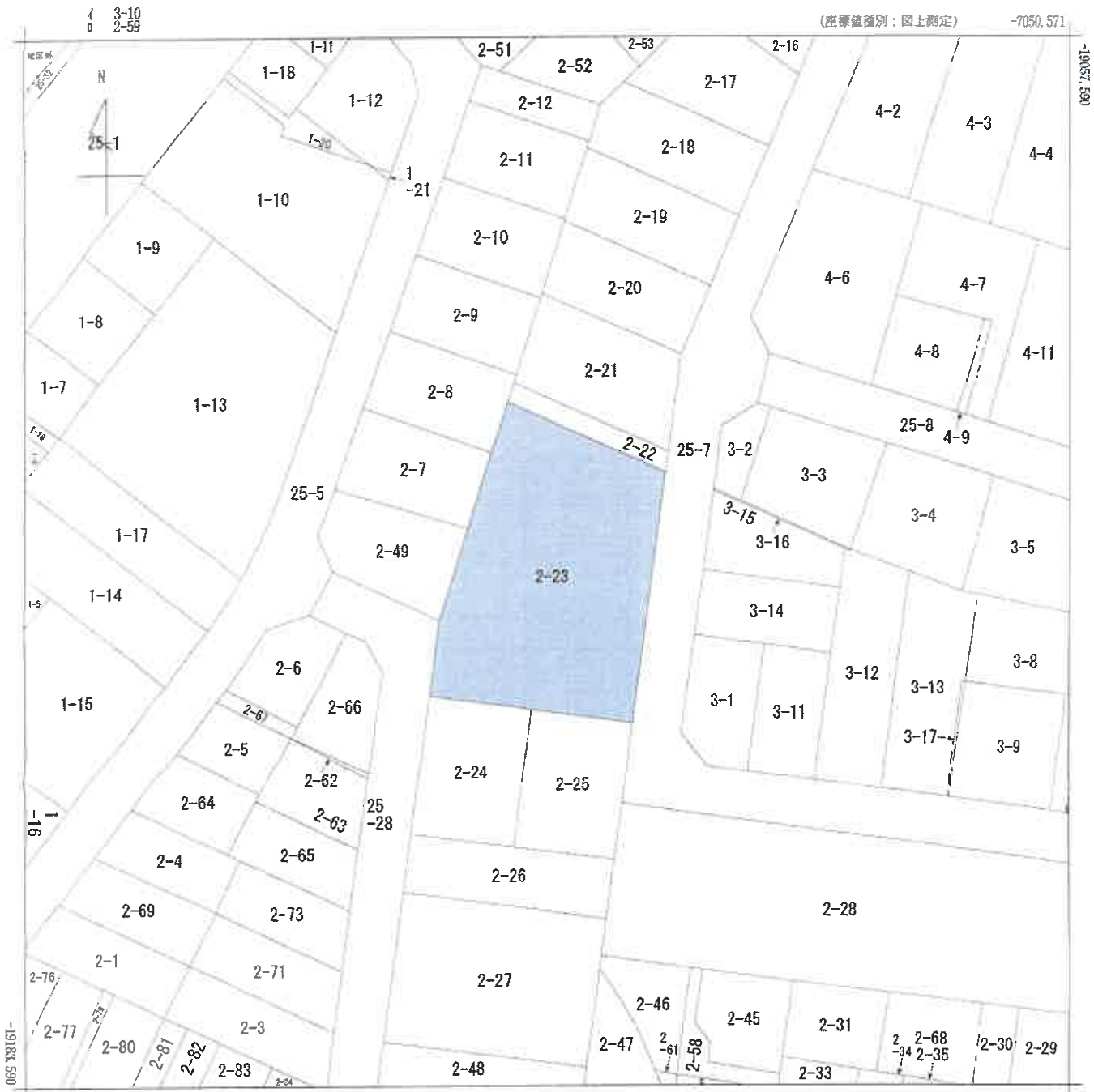
mapple



1:27,000 相当

地図上の1センチは約270メートル
印刷中心は 東経 139度44分25秒 北緯 35度49分 1秒

スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル



(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。
(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(touhokutai1heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
東本郷2丁目

請 求 部	所 在	川口市東本郷二丁目				地 番	2番23				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	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62年5月8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。



登記年月日：平成2年2月22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5月20日 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

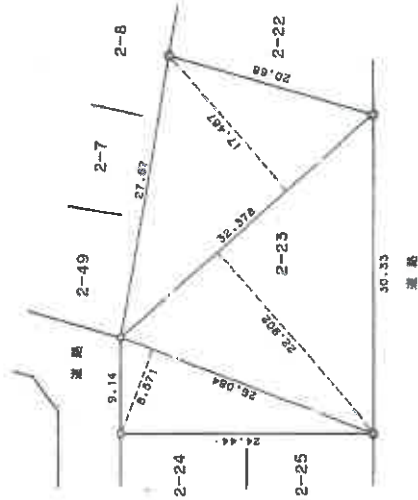
0647565

地番 2-23 地積測量図

土地の所在 川口市東本郷2丁目



チハツ	2-23	コウガイ	1/2	1531.281006	765.640503
コウガイ	チハツ	チハツ	チハツ	チハツ	チハツ
1	32.378	X	22.902	=	741.520956
2	32.378	X	17.487	=	566.194086
3	26.084	X	8.571	=	223.565964



境界線の内訳	
○	民石標
○	金属釘

(日国境)

(日国境)

作製者

土地家屋調査士

年 2 月 24 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

地図整理番号：N20435

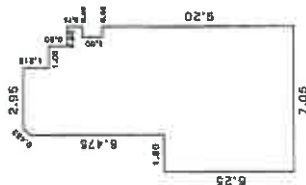
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 さいたま地方法務局川口出張所

A 3をA 4に縮小

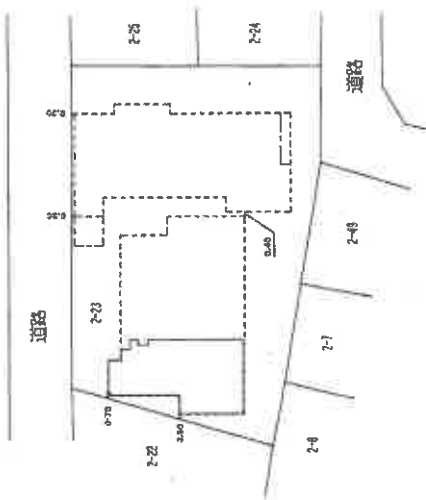
建物の所在
川口市夏本郷2丁目2番地23

H2: 7-30

面
区
物
建



求積表	1.80 (12.725	× 6.25 × 13.0625	=	11.2500
	2.95	× 13.0625	=	38.6450
	1.05	× 11.85	=	12.4425
	0.45	× 10.95	=	4.9275
	0.50	× 9.20	=	4.6000
	0.50	× 0.75	=	0.3750
合計				76.00525
名底				76.00 ^分



单位: 亩

建築物の存する部分3割

作者

縮尺 $1/250$

人請

縮尺 $\frac{1}{500}$

地区整理番号: K20436