

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 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 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 令和 8年 3月11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 8年 3月25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 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	2,600,000 2,080,000		520,000	,18,101	3,878



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木一丁目 4番地9

建物の名称 ウインベルソロ西川口第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木一丁目 4番9の205

建物の名称 205号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 15.34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 川口市上青木一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 425.00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 3万分の816



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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 A

期 限 令和9年6月6日

賃 料 月額4万円

敷 金 8万円

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。

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 川口市上青木一丁目 4番地9

建物の名称 ウインベルソロ西川口第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木一丁目 4番9の205

建物の名称 205号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 15.34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 川口市上青木一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 425.00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 3万分の816



令和7年(ケ)第252号
令和7年11月18日受理
令和7年12月25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 川口市上青木一丁目 4番地9

建物の名称 ウインベルソロ西川口第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木一丁目 4番9の205

建物の名称 205号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 15.34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 川口市上青木一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 425.00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 3万分の816



(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	埼玉県川口市上青木1丁目4番23-205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 7,500円 修繕積立金 5,000円	令和7年12月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年7月～R7年12月分 計193,000円	
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社		
その他の事項	1 玄関と洗濯機置き場に接する凹んでいる箇所の形状が建物図面（各階平面図）と現況とで異なる（ただし床面積に大きな相違はないと思われる。）。 2 上記管理会社によると、管理費等滞納金に対する遅延損害金として17,532円が発生しているとのことである（年利14%）。		
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	敷地に接する地番38の土地は、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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

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 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
□関係人 (□) の陳述／■提示文書 (賃貸借契約証書、更新合意書) の要旨		
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		平成 2 1 年 6 月 ころ
最初の 契約等	契約日	平成 2 1 年 6 月 1 2 日
	期 間	平成 2 1 年 6 月 7 日から ■平成 2 3 年 6 月 6 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
現在の 契約等	期 間	令和 7 年 6 月 7 日から ■令和 9 年 6 月 6 日まで 2 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 4 0 , 0 0 0 円 (毎月 2 7 日限り翌月分支払) ☐ 前払 (年分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 8 0 , 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)
特 約 等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
そ の 他		別途共益費月額 3 , 0 0 0 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

(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
■ A	1 私が居宅として使用しています。 2 故障や破損箇所はありません。

(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賃貸借契約証書等から2、3枚目のとおり報告する。

以上

(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11月18日(火) 15:10-15:15	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書を郵送(回答なし)
令和7年11月19日(水) 12:25-12:30	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11月19日(水) 14:15-14:20	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11月27日(木) 10:45-10:55	物件所在地	占有者Aと面談
令和7年12月9日(火) 12:40-13:00	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12月23日(火) 11:05-11:10	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

(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	川口市上青木一丁目				地 番	4番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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8月22日

横浜地方法務局西湖二宮支局

地図整理番号：M27683

登記官

(1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年3月6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。
(さいたま地方方法務局川口出張所電轉)
令和7年8月22日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

(8 枚目)

各 階 平 面 図

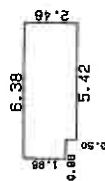
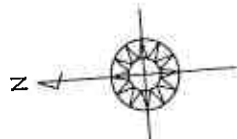
0076144

家屋番号

上青木1丁目4番9の205

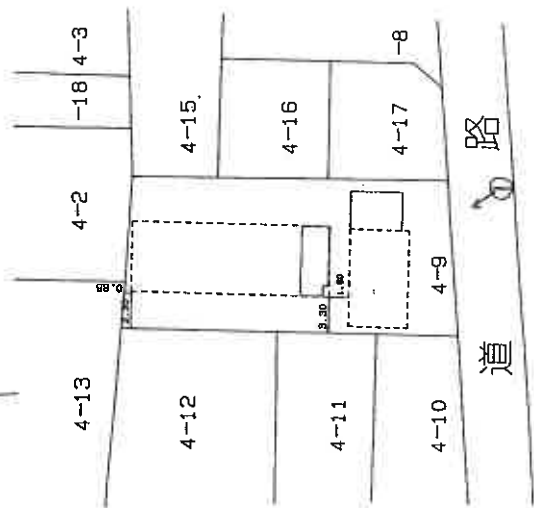
建 物 図 面

建物の所在
川口市上青木1丁目4番地9



求 積 表

1.98 X 0.98	=	1.9008
2.48 X 5.42	=	13.4416
合計		15.3424
床面積		15.34 ㎡



道 路

建物の存する部分 2 階
建物の番号 205 号

写真撮影位置

作 製 者

東京都
土地調査工
家選

23 日(作製)

縮尺

1/250

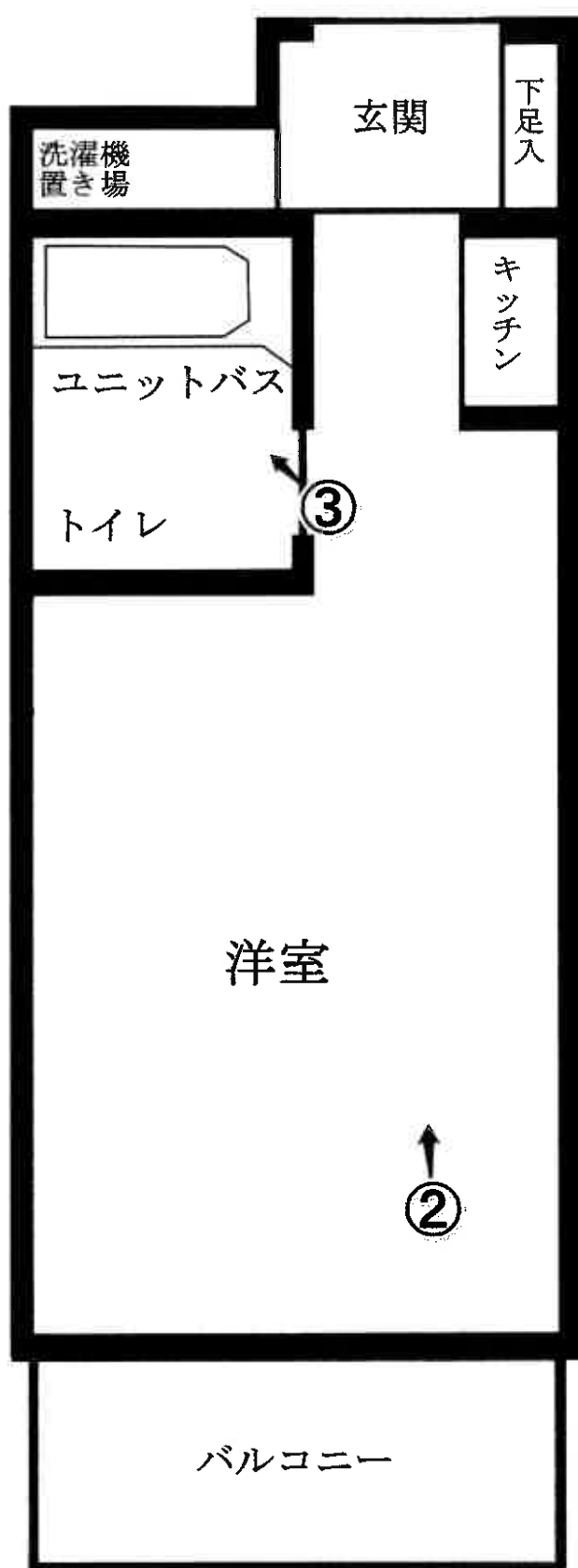
申 請 人

代表取締役

縮尺

1/500

建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 252 号
令和 7 年 12 月 9 日 現地調査
令和 8 年 1 月 5 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 川口市上青木一丁目 4番地9

建物の名称 ウインベルソロ西川口第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木一丁目 4番9の205

建物の名称 205号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 15.34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 川口市上青木一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 425.00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 3万分の816



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2, 6 0 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		
	本件専有部分は最先順位の抵当権の設定登記前に占有を開始した賃借人の占有が認められ、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。		

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「西川口」駅の北東方約1,320m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、中層マンション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 準工業地域 60% 200% なし 高さ制限31m以下(景観計画)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	425.00㎡ ほぼ長方形 平坦
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		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウインベルソロ西川口第二
建物の用途	共同住宅 (総戸数37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63年6月30日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約13年
構造	鉄筋コンクリート造、4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	駐車場、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：ウインベルソロ西川口第二管理組合 管理会社：ユニオン・シティサービス(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： 2階 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	1R 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： 7,500 円（月額） 修繕積立金： 5,000 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年12月10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	賃借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	壁のクロスが黄ばんでいる。 建物図面の形状と若干異なるが、床面積に大きな相違はないものと思われる。 本件専有部分は最先順位の抵当権設定登記前に占有を開始した賃借人が占有しており、本件評価は当該転借権が買受人の引受けとなるものとして行った。その賃貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始時期：平成21年6月ごろ 契約の始期：平成21年6月12日 賃料：月額40,000円 管理費：月額3,000円 敷金：80,000円 更新料：新賃料の1ヶ月分（2025年6月4日の更新合意書より）

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ため、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	15.34	0.23	1,160,000

※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37年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-10%
(計算式) $13 / (37 + 13) \times (1 - 0.1)$

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
285,000	1.00	425.00	1.0	816/30,000	3,290,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 川口-36

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 291,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/105 & \div & 285,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が優るが、交通接近条件が劣る。

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
1,160,000	3,290,000	1.0	1.00	4,450,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階東向き中間部屋を標準とし、階層別(2/4階)・位置別(東向き中間部屋)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（転借権）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 イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	複 利 現 価 率 ※2 (6.2 %)	正味復帰 価格現価 エ×オ		
							ア
円	円	%	円		円	円	円
781,278 (17.2 %)	312,200	6.7	4,519,910 円	0.8349	3,773,673 (82.8 %)	4,550,000 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

$$1 \div (1 + 6.2\%)^3 = 0.8349$$

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、本件評価では目的物件が投資用マンション（区分所有）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	4,450,000	0.80	3,560,000
② 収 益 価 格	——		4,550,000
③調整後の価格	4,250,000		

イ 占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

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
4,250,000	1.0	0.7	0.90	80,000	2,600,000

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）：要返還敷金を考慮した。

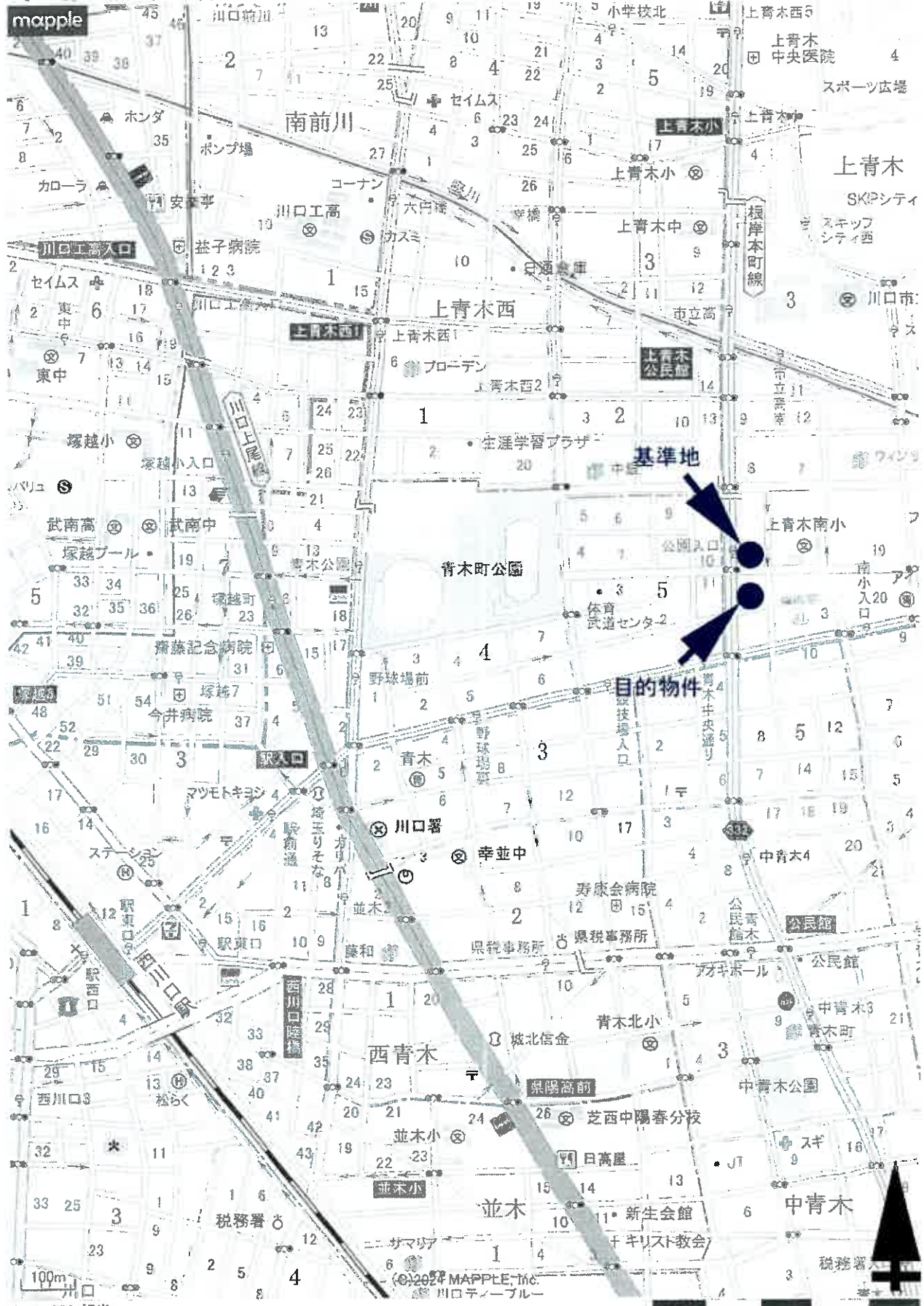
第6 参考価格資料

基準地価格 (川口-36)
所 在 : 川口市上青木1丁目5番14「上青木1-5-38」
価 格 : 291,000円/㎡
位 置 : J R京浜東北線「西川口」駅約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 164㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南12m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗、マンション等が混在する地域

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

埼玉県川口市西青木4丁目 付近



1:10,000 相当

印刷中心は 東経 139度42分42秒 北緯 35度49分14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。

地番区域見出

上青木
1丁目

請求部分	所 在				川口市上青木一丁目				地 番	4番9				
出力縮尺	1/500		精度区分		座標系又は記号		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8月22日

横浜地方法務局西湘二宮支局

地図整理番号：M27683

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年3月6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。
(さいたま地方方法務局川口出張所発給)
令和7年8月22日 横浜地方方法務局西郷二宮支局

登記書

0076144

各階平面図

家屋番号

上青木1丁目4番9の205

建物図面

41.3.6

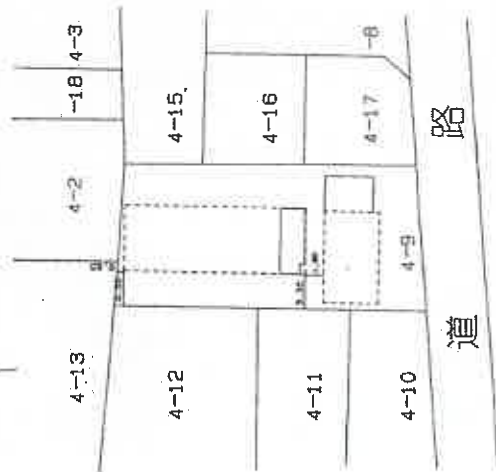
建物の所在

川口市上青木1丁目4番地9



求積表

1.96 X 0.96	=	1.9008
2.48 X 5.42	=	13.4416
合計		15.3424
床面積		15.34 ㎡



建物の存する部分 2階
建物の番号 205号

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

地図整理番号：M27684

A3をA4に縮小