

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 3月17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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番地2

建物の名称 デュオガーデン川口さくらの杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸2804番2の611

建物の名称 611

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 96.07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 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番2

地 目 宅地

地 積 4623.92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 803140分の10080



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番地2

建物の名称 デュオガーデン川口さくらの杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸2804番2の611

建物の名称 611

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 96.07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 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番2

地 目 宅地

地 積 4623.92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 803140分の10080



令和7年(ケ)第273号
令和7年12月23日受理
令和8年2月2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 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番地2

建物の名称 デュオガーデン川口さくらの杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸2804番2の611

建物の名称 611

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 96.07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 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番2

地 目 宅地

地 積 4623.92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 803140分の10080



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 12,800円 修繕積立金 18,750円 トランクルーム使用料300円 町内会費 300円	令和7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年4月～R8年1月分 計254,868円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 北関東支店	
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17,802円が発生しているとのことである。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地に接する地番2838-2、2839-2の土地は、順に建設省、川口市所有名義の公衆用道路となっている (登記上地目はいずれも山林)。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>	
占有者	■株式会社トータルクリエイト <input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/>	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) ■文書(■家賃保証契約書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和元年7月18日	
最初の契約等	契約日	令和元年7月18日
	期間	令和元年7月18日から ■令和3年7月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年7月18日から ■令和9年7月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月金108,000円 (毎月20日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	■ない	
	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	
特約等	■譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> ・管理費別途月額10,000円 ・所有者が破産したため直近の合意更新はしていない。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	
	<input type="checkbox"/> 「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の破産管財人	1 当職は本件競売事件の所有者Aの破産管財人であったが、目的物件を破産財団から放棄したうえで令和7年12月5日に破産手続も異時廃止で終局しています。
■ B	1 私が賃借りして家族と居宅として使用しています。 2 故障や破損はありません。
■ 賃借人兼転貸人株式会社トータルクリエイト担当者	1 当社の賃借権の開始日は最先の抵当権設定日と同日ですが、抵当権設定よりも占有取得が先となるような証拠書類等はありません。転借人Bには所有者破産、競売開始に伴い物件処分に併せて退去していただくよう伝えていきます。

(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、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12月24日(水) 15:55-16:00	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、破産管財人を電話聴取
令和7年12月24日(水) 16:55-17:00	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12月24日(水) 17:00-17:05	執務室	Aに占有状況照会書郵送
令和8年1月16日(金) 16:40-16:50	執務室	賃借人に照会書郵送
令和8年1月22日(木) 11:00-11:15	物件所在地	占有者B立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年1月27日(火) 10:38-10:48		賃借人兼転貸人株式会社トータルクリエイト担当者を電話聴取
令和8年1月29日(木) 16:40-16:50	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書等取得
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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)

イ 2780-20 ハ 2780-33 ホ 2825-2 ト 2825-10 リ 2845-3 ル 2846-2
 ロ 2780-21 ニ 2824-3 ヘ 2825-3 チ 2825-7 ス 2850-3 レ 2846-1



(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	川口市大字安行領根岸字外谷田			地番	2804番2		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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。

令和7年9月18日
 さいたま地方法務局川口出張所
 登記官

地図整理番号：M20909

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年8月6日

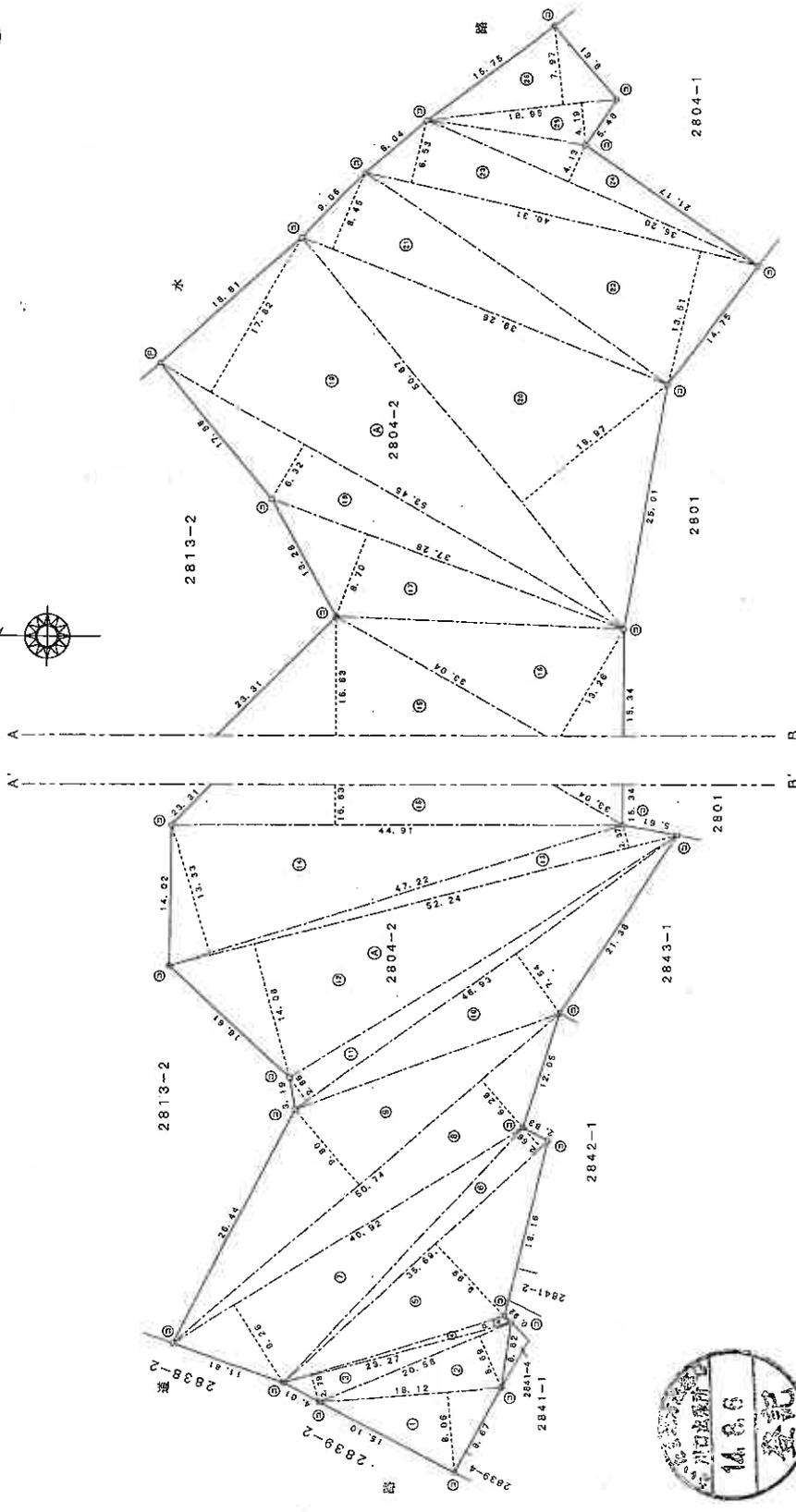
H14.8.6
1/2地積測量図

0630984

地番 2804-2

土地の所在 川口市大字根岸字外谷田

1/2



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
①	石杭	①	金風鉢	②	境界線の種別	③
②	コンクリート杭	③	金風杭	④	境界線の種別	⑤
③	プラスチック杭	⑤	境界線の種別	⑥	境界線の種別	⑦

作製者 さいたま市 2階 (平成14年7月25日作製)
土地家屋調査士

申請人 [Redacted]
縮尺 1/500

地図整理番号：M20910

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

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。
令和7年9月18日 さいたま市地方事務局川口出張所

登記年月日：平成14年8月6日

0630985

地番 2804--2

土地の所在 川口市大字根岸字外谷田

地積測量図

2/2

求積表

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	合計	面積																																																							
2804-2-外	18.12	8.06	146.047200	20.58	5.69	117.100300	23.27	2.79	64.923300	33.27	0.79	18.383300	35.69	9.99	356.543100	35.69	2.66	84.955400	40.92	9.26	378.919200	50.74	6.26	317.632400	50.74	9.80	487.252000	46.93	7.54	358.852200	46.93	2.86	194.219600	52.24	14.06	784.494400	47.22	13.33	628.442600	44.81	16.63	746.893300	33.04	13.26	438.110400	37.28	8.70	324.336000	53.45	6.32	337.804000	53.45	17.82	952.479000	50.67	18.97	961.209500	39.26	8.45	331.747000	40.31	13.51	544.688100	40.31	6.53	263.224300	36.20	4.13	149.506000	18.95	4.19	78.400500	18.95	7.97	151.031500	合計	8247.843900	面積	4623.9219500	㎡



凡例	①	境界線の種別	②	境界線の種別	③	境界線の種別	④	境界線の種別
	石杭	金風杭						
	コンクリート杭	鉄杭						
	アラミファイバーク杭	アラミファイバーク杭	アラミファイバーク杭	アラミファイバーク杭	アラミファイバーク杭	アラミファイバーク杭	アラミファイバーク杭	アラミファイバーク杭
作製者	さいたま市 2階 (平成14年7月25日作製)							
土地家屋調査士	(埼玉土地家屋調査士会)							

縮尺 1/

申請人

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。 令和7年9月18日 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

(9枚目)

- (1) 平成23年3月29日
この図面に記載されている建物の会部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。また日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)



(12枚目)



①



②



③

(13枚目)

令和7年(ケ)第 273号
令和8年 1月22日 現地調査
令和8年 2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
伊 勢 秀

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番地2

建物の名称 デュオガーデン川口さくらの杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸2804番2の611

建物の名称 611

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 96.07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 川口市大字安行領根岸字外谷田2804番2

地 目 宅地

地 積 4623.92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 803140分の10080

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 19,530,000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 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	J R京浜東北線「蕨」駅の北東方約3km(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、マンション・市営住宅・店舗・戸建住宅等が建ち並ぶやや高低差のある住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 川口市景観計画 ◇安行近郊緑地保全区域に該当し、建物の新築等の際には、川口市長への届け出が必要となる。
画地条件	地形 地勢 その他	積状 4,623.92㎡ 不整形 ほぼ平坦だが、東端部は一段(3m程度)低い。 特になし
接面道路の状況	北西約6.8~11m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記市道とはほぼ等高である。 なお、北東側は遊歩道であり、建築基準法上の道路には該当しない。	
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	(a)目的物件周辺の地勢は概ね北側に傾斜しているものと見られ、土地の符号1は南側隣接地よりも3~4m程度低い。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオガーデン川口さくらの杜
建物の用途	共同住宅（総戸数：90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15年2月27日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約27年
構造	鉄筋コンクリート造、8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹き付けタイル、一部タイル貼り 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、オートロック等
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：デュオガーデン川口さくらの杜管理組合 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	(a)本件マンションの1階に該当するのは、東端部に設けられた5戸の居室のみであり、北西側前面道路と等高である西端のエントランス部や管理事務室等が所在するのは2階部分である。 (b)南側隣接地より3～4m程度低いため、上記2階部分等においてはやや圧迫感が感ぜられるものと思われる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 6階 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(96.07㎡)
間 取 り	4LDK 南東側にメインバルコニー及び北東角部に小規模バルコニーあり
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	やや優る
管 理 費 等	管 理 費 : 12,800円 (月額) 修繕積立金 : 18,750円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年12月31日現在) ※上記の詳細は、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	建物所有者Aが株式会社トータルクリエイイトに賃貸し、同社がさらにBに転貸している。なお、Bは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 : 令和元年7月18日 当初契約 : 令和元年7月18日から令和3年7月17日まで 現行契約 : 令和7年7月18日から令和9年7月17日まで 月額賃料 : 108,000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 : 令和元年9月17日 当初契約 : 令和元年9月17日から令和3年9月16日まで 現行契約 : 令和7年9月17日に法定更新 (期間の定めなし) 月額賃料 : 110,000円 敷 金 : 110,000円 管理費 : 10,000円 c) 室内は、比較的近年に全体的なリフォームがなされているものと見受けられた。

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
400,000	96.07	0.49	18,830,000

※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：比較的近年に、室内の全面的なリフォームが施工されていることを考慮

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数23年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $27 / (23+27) \times (1-0.1)$

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
172,000	1.00	4,623.92	1.0	10,080/803,140	9,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 川口-39

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $177,000\text{円}/\text{㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 104 = 172,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、環境で優るが道路幅員で劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位、減価要因～形状不整

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
18,830,000	9,980,000	1.00	1.03	29,670,000

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(6階)で優り、また角室のため位置別でも優る。

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	
2,233,809円 (18.4%)	774,200円	6.4%	11,733,969円	0.842	9,880,002円 (81.6%)	12,110,000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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.842$$

- 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が、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、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、本件評価では周辺の売買事例や売希望事例等を参酌のうえ、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	29,670,000	1.00	29,670,000
② 収益価格	—		12,110,000
③調整後の価格(円)	27,900,000		

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
27,900,000	1.00	0.70	1.00		19,530,000

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(滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む)

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-39)

所 在 : 川口市大字安行領根岸字台1827番7

価 格 : 177,000円/㎡

位 置 : JR京浜東北線「蕨」駅約3.7km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 161㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東5.5m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%)

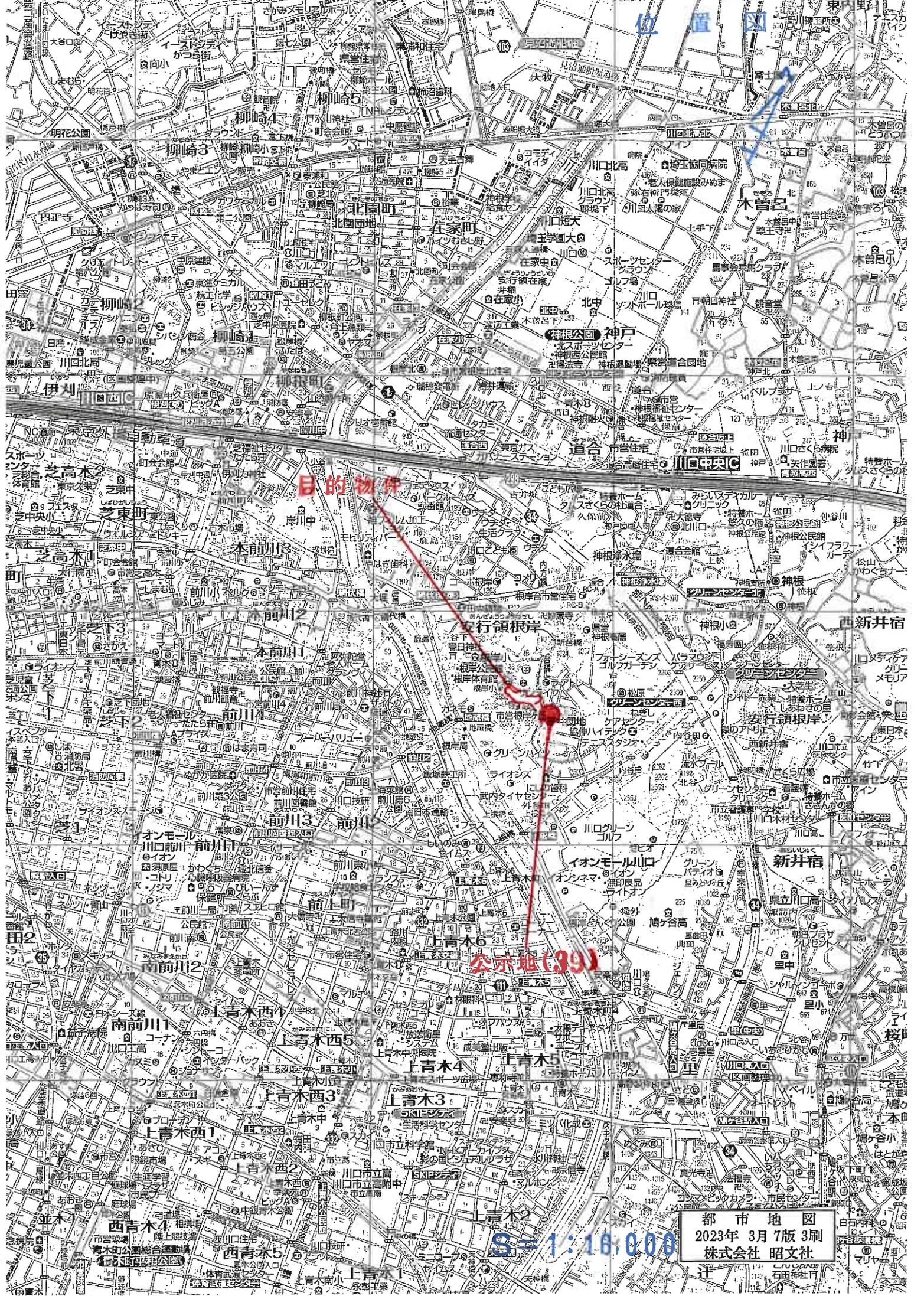
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

以 上

位置図



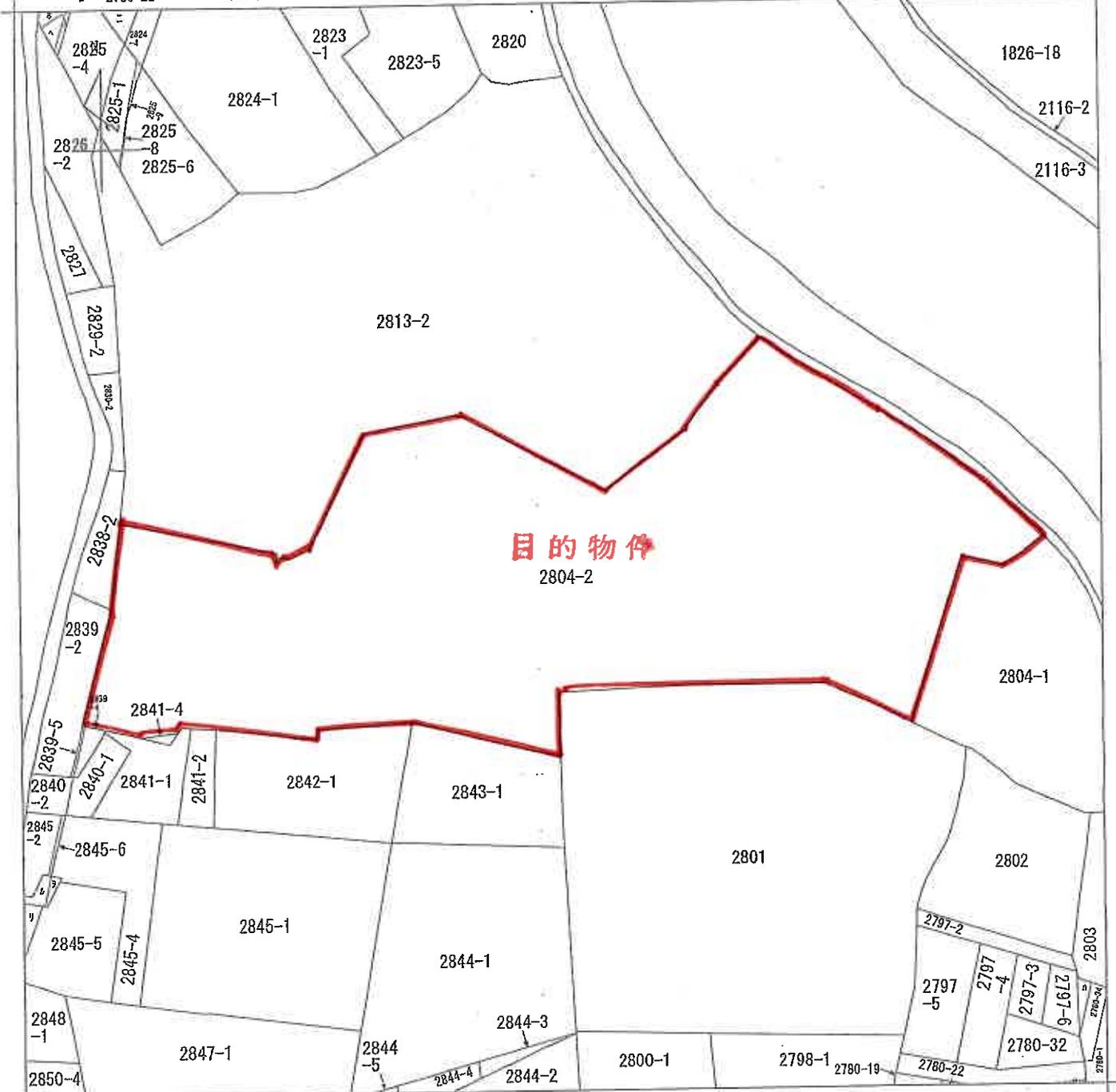
目的物件

公永地区(39)

S=1:16,000

都市地図
2023年3月7版3刷
株式会社 昭文社

イ 2780-20 ハ 2780-33 ホ 2823-2 ト 2825-10 リ 2845-3 ナ 2846-2
 Ⅱ 2780-21 ニ 2824-3 ヘ 2825-3 テ 2825-7 ヌ 2850-3 ネ 2846-1



目的物件
2804-2

(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	川口市大字安行領根岸字外谷田			地番	2804番2		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項				

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9月18日
さいたま地方務局川口出張所
登記官

地図整理番号：M20909
(1/1)



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成14年8月6日

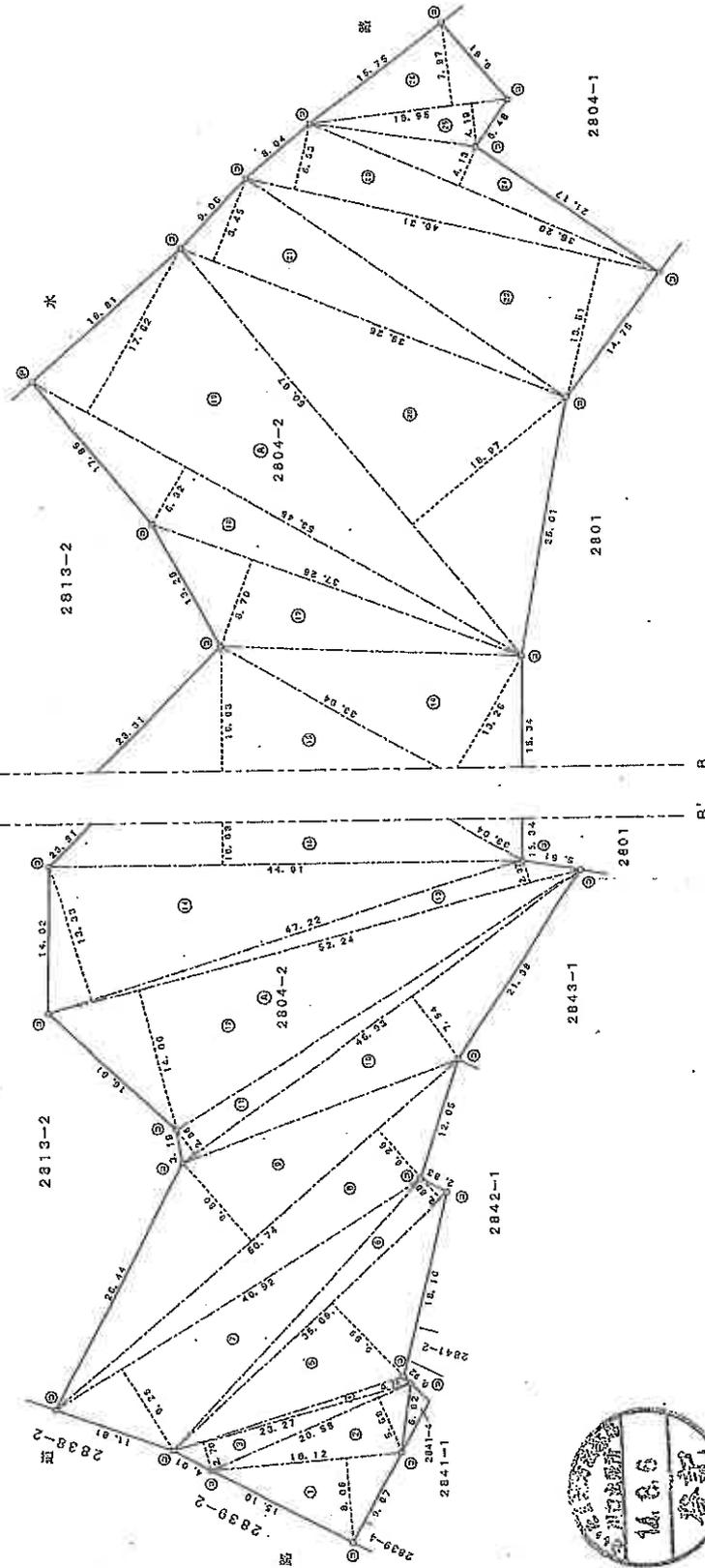
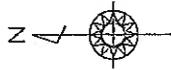
0630984

H14.8.6 1/2地積測量図

地番 2804-2

土地の所在 川口市大字根岸字外谷田

1/2



凡例	① 境界線の線別	② 正号	③ 境界線の種別
④	石杭	⑤	金属杭
⑥	コンクリート杭	⑦	金属杭
⑧	プラスチック杭	⑨	

製作者 [Redacted] (平成14年7月25日作製)
土地測量士 [Redacted]

申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	----------

これは図面に記録されている内容を証明した行面である。
令和7年9月18日 さいたま地家務局川口出張所

登記簿

登記年月日：平成14年8月6日

0630985

地積測量図

地番 2804-2

土地の所在 川口市大字根岸字外谷田

2/2

求積表

地番 符号	④ 2804-2-外	延 辺	高 止	積 算 積
①		18.12	8.06	146.047200
②		20.58	5.69	117.100200
③		23.27	2.79	64.928300
④		23.27	0.79	18.383300
⑤		35.69	8.99	356.523100
⑥		35.69	2.66	94.835400
⑦		40.92	8.26	378.918200
⑧		50.74	5.26	317.632400
⑨		50.74	8.80	467.252000
⑩		46.93	7.54	353.852200
⑪		46.93	2.86	134.218800
⑫		52.24	14.08	734.494400
⑬		47.22	2.97	123.808800
⑭		47.22	13.38	629.426000
⑮		44.91	16.63	746.853300
⑯		33.04	13.26	438.119400
⑰		37.28	8.70	324.366000
⑱		53.45	6.32	337.804000
⑲		53.45	17.82	952.479000
⑳		50.67	18.97	961.209500
㉑		39.26	8.45	331.747000
㉒		40.31	13.51	544.588100
㉓		40.31	6.98	283.224800
㉔		36.20	4.13	149.506000
㉕		18.95	4.19	79.400500
㉖		18.95	7.97	151.031500
合 計	合 計		積 算	9247.843900
	合 計		地 積	4629.9219500
				4623.92



凡例	① 境界線の区別	② 境界線の種類	③ 境界線の印
④ 石	⑤ 金属線	⑥ 金属釘	⑦ 金属板
⑧ コンクリート杭	⑨ 鋼管杭	⑩ 鋼管杭	⑪ 鋼管杭
⑫ プラスチック杭	⑬ 鋼管杭	⑭ 鋼管杭	⑮ 鋼管杭

製作者 土地家屋調査士 (平成14年 7月 25日作成)

申請人

縮尺 1/

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9月18日 さいたま地方法務局川口出張所

登記官

(1) 平成23年3月29日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は築造年が変更された。
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した日
付である。