

## 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 5月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6月10日から<br>令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 6月24日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 7月 8日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所第3民事部  |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 6月29日 午前 9時10分から<br>令和 8年 7月 3日 午後 5時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 5月26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鹿島 1197番地1

建物の名称 川口根岸パーク・ホームズ壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸 1197番1の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.56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鹿島1197番1

地 目 宅地

地 積 2054.05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 35万4345分の5526





## 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鹿島 1197番地1

建物の名称 川口根岸パーク・ホームズ壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸 1197番1の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.56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鹿島1197番1

地 目 宅地

地 積 2054.05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 35万4345分の5526



令和7年(ケ)第336号  
令和8年2月18日受理  
令和8年3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 川口市大字安行領根岸字鹿島 1197番地1

建物の名称 川口根岸パーク・ホームズ壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸 1197番1の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.56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鹿島1197番1

地 目 宅地

地 積 2054.05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 35万4345分の5526



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:  |  |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |  |
| 管理費等の状況          | <input type="checkbox"/> のとおり<br>管理費 11,800円<br>修繕積立金 6,500円  | 令和8年2月27日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年4月～R8年3月分<br>計1,098,000円 |
| 管理費等照会先          | 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社  |  |
| 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486,308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<br><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1198-2 <del>7</del> 土地は、川口市所有の公衆用道路となっている (登記上地目は宅地)。   |  |
| 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<br><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<br><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)

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■同フロア住人           | 1 本件債務者兼所有者の前の住人の方とはお付き合いがありましたが、本件債務者兼所有者になってからはどなたともお会いしたことはありません。 |

(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 解錠により立入り調査を実施した。建物内には家具家電を含む動産類は全く存在せず空き家の状態であった。建物内に債務者兼所有者を含む誰かしらの占有をうかがわせる郵便物等も存在しなかった。債務者兼所有者である有限会社新和ハウスは代表者死亡のため代表者が不在のため特別代理人が選任されている。集合郵便受にも登記情報上の前所有者の苗字が表示されたままとなっていた。同フロア住人の陳述も上記の状況と一致している。

以上より目的物件の占有関係については、2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8年2月19日(木)<br>15:00-15:05 | 物件所在地  | 目的物件特定、占有確認、外観撮影、<br>連絡文書投函(解錠予告) |
| 令和8年2月19日(木)<br>16:20-16:25 | 執務室    | 管理会社に対し管理費等滞納状況照<br>会書をファックス送信    |
| 令和8年3月10日(火)<br>10:00-11:00 | 物件所在地  | 物件調査、写真撮影(評価人同行)                  |
| 令和8年3月14日(土)<br>16:55-16:58 | 執務室    | 登記情報提供サービスで隣接土地の<br>登記情報取得        |
|                             |        |                                   |
|                             |        |                                   |
|                             |        |                                   |
|                             |        |                                   |
|                             |        |                                   |

(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8年3月10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  
(5枚目)



ヲ 1029-9  
ワ 1029-6  
カ 1234-7  
コ 1234-6  
ク 1197-17  
レ 1181-3  
ソ 1192-1  
ツ 1192-5  
ネ 1194-3  
ナ 1193-3

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)



登記年月日：平成5年2月26日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

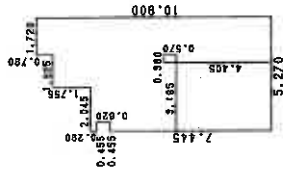
0232677

各階平面図

家屋番号  
大字根岸  
1197番1の304

H.5.2.26  
建物図面

建物の所在  
川口市大字根岸字鹿島1197番地1



求積表

|        |       |       |       |           |          |
|--------|-------|-------|-------|-----------|----------|
| 7.445  | X     | 0.455 | =     | 3.387475  |          |
| 0.290  | X     | 0.455 | =     | 0.131950  |          |
| 8.355  | X     | 1.580 | =     | 13.284450 |          |
| 10.110 | X     | 1.505 | =     | 15.215550 |          |
| 10.800 | X     | 1.720 | =     | 18.748000 |          |
| -      | 0.570 | X     | 0.380 | =         | 0.205200 |
| 合 計    |       |       |       | 50.562225 |          |
| 床面積    |       |       |       | 50.56 ㎡   |          |



道 路

1197-1

1197-37

1198-8

1198-8

1198-7

建物の存する部分3階

○→写真撮影の位置と方向

作製者  
土橋 明彦  
家建

縮尺 1/250

月 / 日 作製

申請人

縮尺 1/500

(9 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。  
令和7年12月2日 さいたま地方事務所 川口出張所 登記官

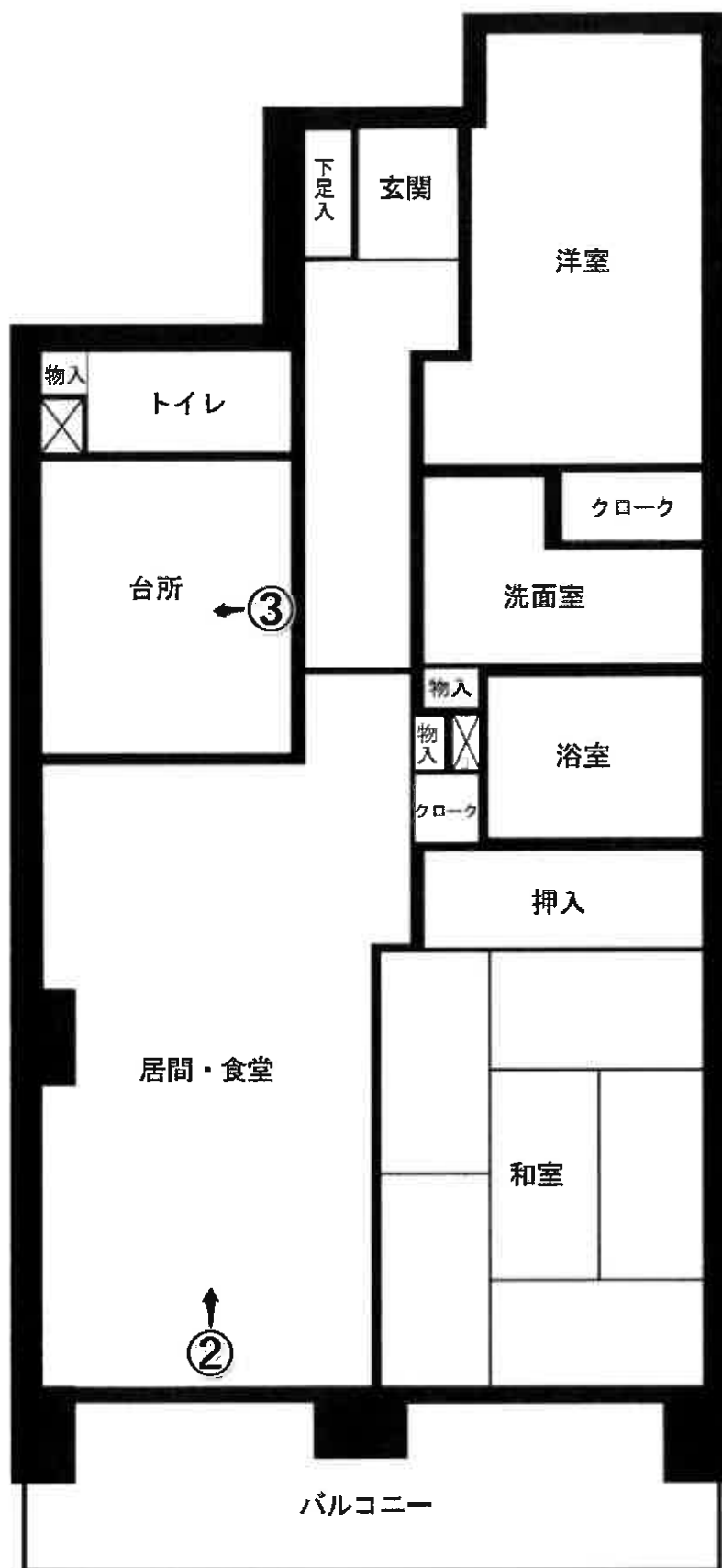
- (1) 平成23年3月29日  
この図面に記録されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た  
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日  
付である。

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

# 建物見取図

(写真撮影位置 ○→)



(11枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第336号  
令和8年3月10日 現地調査  
令和8年4月8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 川口市大字安行領根岸字鹿島 1197番地1  
建物の名称 川口根岸パーク・ホームズ荖番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安行領根岸 1197番1の304  
建物の名称 304号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 50.56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鹿島1197番1  
地 目 宅地  
地 積 2054.05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 35万4345分の5526



## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額       |
|------|-------------|
| 物件1  | 金6,120,000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<br>番号 | 所 在 等   | 登 記          | 現 況 |
|----------|---|--------------|-----|
| 1        | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在<br/>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号<br/>建 物 の 名 称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>所 在 及 び 地 番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>敷 地 権 の 種 類<br/>敷 地 権 の 割 合</p> | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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「蕨」駅の北東方約2,860m(直線距離)に位置する。   |   |
| 付近の状況                                    | 国道背後に一般住宅、農家住宅、中高層マンション等が見られる地域である。   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>高さ制限22m以下(景観計画) |
| 画地条件等                                    | 地積<br>形状<br>地勢<br>その他   | 2,054.05㎡<br>やや不整形<br>平坦                                      |
| 接面道路の状況                                  | 北約10m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面<br>西約4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面<br>東約4m舗装私道(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<br>ガス配管：あり<br>下水道：あり<br>※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                                     | 東側道路は建築基準法第42条1項5号の道路で、本件一棟の建物内の101号室はこの道路から出入する構造となっている。<br>川口市景観計画の施行日は平成19年10月1日である。 |   |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |   |
|--------------------------|---|
| マンション名                   | 川口根岸パーク・ホームズ壺番館   |
| 建物の用途                    | 共同住宅 (総戸数48戸)   |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日(登記記載) : 平成5年2月1日新築<br>経過年数 : 約33年<br>経済的残存耐用年数 : 約17年             |
| 構造                       | 鉄骨鉄筋コンクリート、12階建   |
| 仕様                       | 屋根 : 陸屋根<br>外壁 : タイル貼り、その他<br>その他 :                                     |
| 設備等                      | エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置場、その他  |
| 建物の品等                    | 使用資材 : 普通<br>施工 : 普通  |
| 管理の形態等                   | 管理組合 : 川口根岸パーク・ホームズ壺番館管理組合<br>管理会社 : 三井不動産レジデンシャルサービス(株)<br>管理形態 : 日勤管理 |
| 管理の状況                    | 普通  |
| 特記事項                     |   |

(2) 専有部分の概要

|                     |   |
|---------------------|---|
| 構 造                 | 鉄骨鉄筋コンクリート造   |
| 位 置                 | 階層：3階<br>主要開口部の方位：南向き   |
| 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<br>天 井：クロス貼り、合板、その他<br>床：カーペット、畳、その他<br>設 備：電気、ガス、給排水等<br>その他：<br>※アスベストの存否は不明  |
| 保守管理の状態             | 良好  |
| 管 理 費 等             | 管 理 費：11,800円（月額）<br>修繕積立金：6,500円（月額）<br>滞 納 額：あり（令和8年2月27日現在）<br>※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 | 所有者が居宅（空家）として利用している。  |
| 特 記 事 項             |   |

## 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/m <sup>2</sup> )<br>ア | 専有面積 (m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|-------------------|
| 330,000                        | 50.56                       | 0.34     | 5,670,000         |

※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33年、経済的残存耐用年数約17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)  $17 / (33 + 17) \times (1 - 0)$

##### 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<br>価格 (円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ      | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 170,000                             | 1.04          | 2,054.05                     | 1.0       | 5,526 / 354,345 | 5,660,000                 |

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-21

$$\text{公示地価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$154,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/103.0 \times 100/89 \approx 170,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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、街路及び交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：形状、三方路等を考慮した。

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ) × ウ × エ |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|------------------------------|
| 5,670,000        | 5,660,000         | 1.0           | 0.98          | 11,100,000                   |

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：4階南向き中間部屋を標準とし、階層別(3/12階)・位置別(南向き中間部屋)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、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               | 複利現価率※2        | 正味復帰価格現価                     |                             |
| ア                            | イ            | ウ        | イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 )<br>エ | ( 6.2 % )<br>オ | エ × オ<br>カ                   | ア + カ                       |
| 円<br>1,308,293<br>( 18.5 % ) | 円<br>475,700 | %<br>6.7 | 円<br>6,887,000            |                | 円<br>5,749,956<br>( 81.5 % ) | 円<br>7,060,000<br>( 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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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<br>試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格 (円)<br>ア×イ |
|---------|---------------------------|-------------|-----------------|
| ① 積算価格  | 11,100,000                | 1.00        | 11,100,000      |
| ② 収益価格  | —                         |             | 7,060,000       |
| ③調整後の価格 | 10,290,000                |             |                 |

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<br>価格 (円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価(敷金等)<br>(円) オ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| 10,290,000          | 1.0            | 0.7             | 0.85                  |                            | 6,120,000            |

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-21 )  
所 在 : 川口市大字道合字壹貫目493番10  
価 格 : 154,000円/㎡  
位 置 : J R京浜東北線「蕨」駅約4,500m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 78㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 西4.2m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

## 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

# 埼玉県川口市本前川3丁目 付近



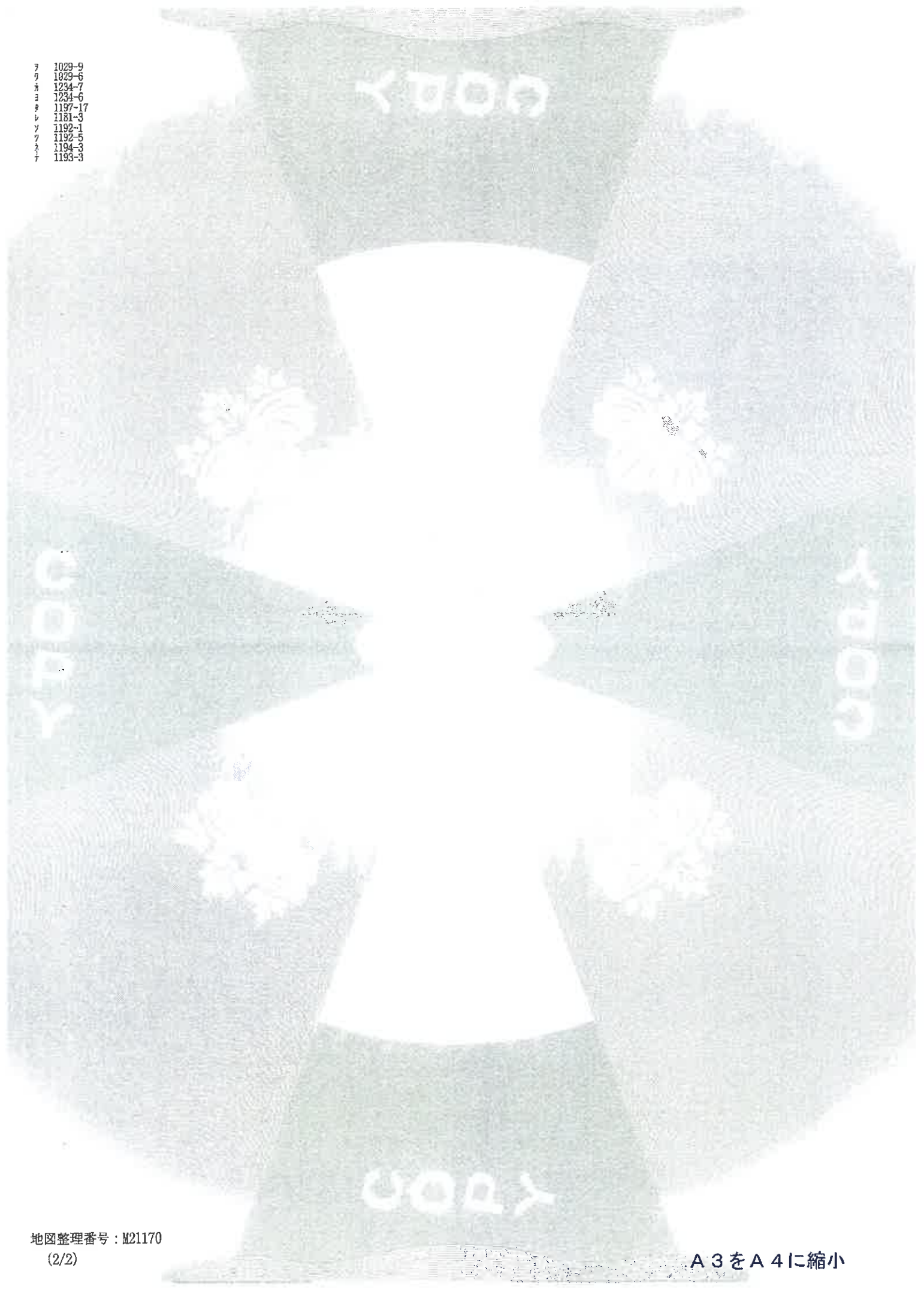
1: 27,000 相当

地図上の1センチは約270メートル  
印刷中心は 東経 139度42分20秒 北緯 35度50分36秒

スーパーマップルデジタル25  
株式会社マップル



ヲ 1029-9  
リ 1029-6  
カ 1234-7  
コ 1234-6  
シ 1197-17  
レ 1181-3  
ソ 1192-1  
ツ 1192-5  
テ 1194-3  
ト 1193-3





登記年月日：平成5年2月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和7年12月2日

登記官

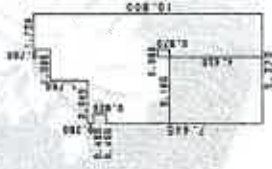
各階平面図

0232677

建物図面

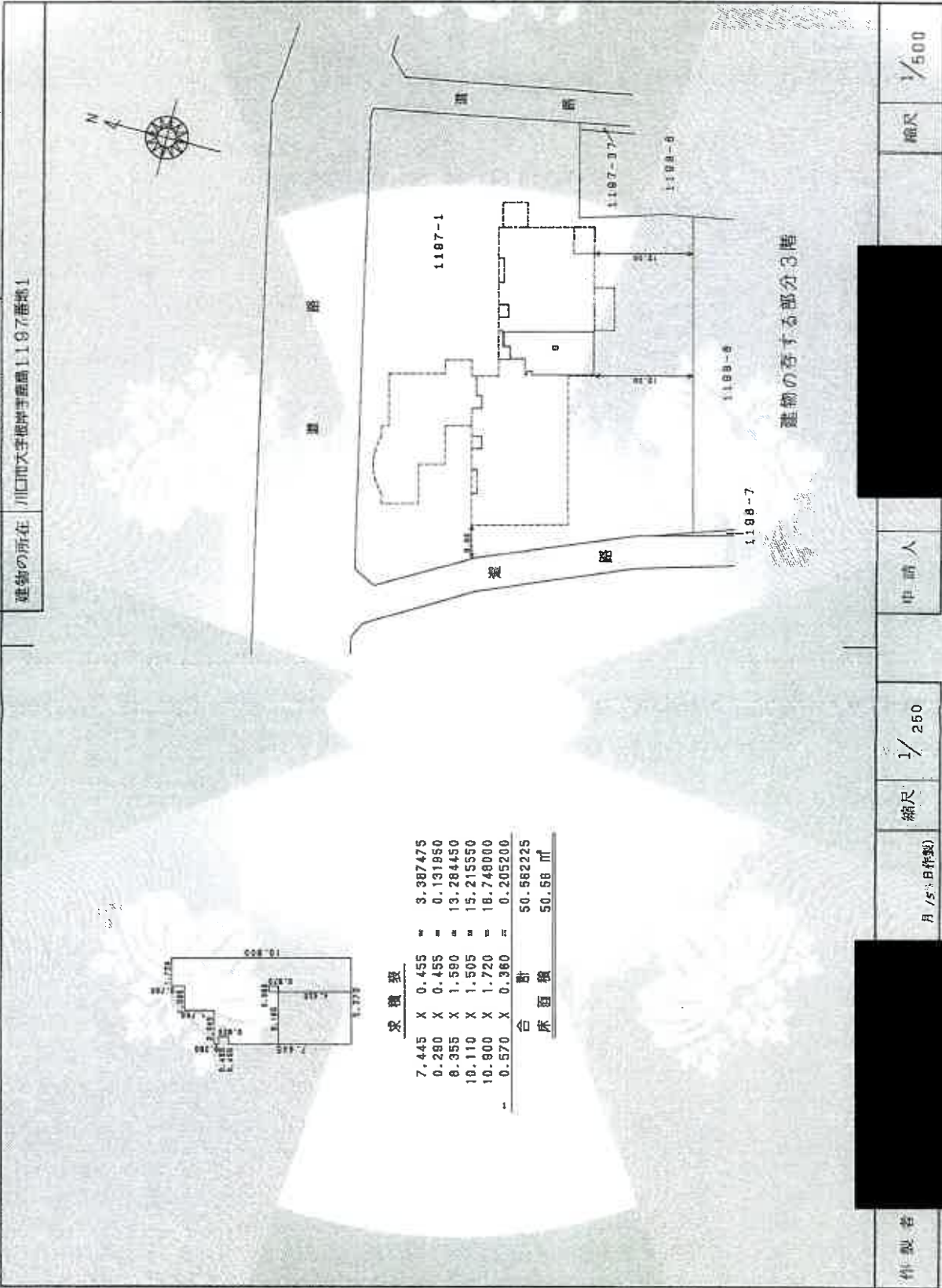
H5.2.26

家庭番号 大子郡 1197番1の304  
建物の所在 川口市大子郡神子産島1197番地1



求積表

|        |   |       |   |                      |
|--------|---|-------|---|----------------------|
| 7.445  | X | 0.455 | = | 3.387475             |
| 0.280  | X | 0.455 | = | 0.131950             |
| 8.355  | X | 1.590 | = | 13.284450            |
| 10.110 | X | 1.505 | = | 15.215550            |
| 10.900 | X | 1.720 | = | 18.748000            |
| 0.570  | X | 0.360 | = | 0.205200             |
| 合計     |   |       |   | 50.562225            |
| 床面積    |   |       |   | 50.56 m <sup>2</sup> |



建物の各部分3階

製作者

月/5(日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成23年3月29日  
この図面に掲載されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された  
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。