

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 山川 七星

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 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 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 7月 8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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 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 所 在 川口市八幡木三丁目
地 番 7番4
地 目 宅地
地 積 18.58.00平方メートル
共 有 者 A 持分100000分の353

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市八幡木三丁目 7番地1
建物の名称 グリーンパーク鳩ヶ谷A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡木三丁目 7番1の118
建物の名称 A-1111号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 11階部分 62.58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 川口市八幡木三丁目7番1
地 目 宅地
地 積 8283.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の353

所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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 川口市八幡木三丁目
地 番 7番4
地 目 宅地
地 積 1858.00平方メートル
共 有 者 A 持分100000分の353

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市八幡木三丁目 7番地1
建物の名称 グリーンパーク鳩ヶ谷A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡木三丁目 7番1の118
建物の名称 A-1111号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 11階部分 62.58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 川口市八幡木三丁目7番1
地 目 宅地
地 積 8283.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の353

所 有 者 A



令和7年(ケ)第327号
令和8年2月19日受理
令和8年3月11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 川口市八幡木三丁目
地 番 7番4
地 目 宅地
地 積 1858.00平方メートル
共有者 A 持分100000分の353

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市八幡木三丁目 7番地1
建物の名称 グリーンパーク鳩ヶ谷A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡木三丁目 7番1の118
建物の名称 A-1111号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 11階部分 62.58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 川口市八幡木三丁目7番1
地 目 宅地
地 積 8283.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

(1 枚目)



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の353

所有者 A



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2	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として使用している <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 管理費 8,300円 修繕積立金 19,220円 自治会費 200円	令和8年2月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年5月～R8年2月分 計 261,090円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	1 玄関前廊下の壁に拳骨大の穴が空いている。 2 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17,107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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 101-4、101-5 (建設省所有名義)、104-18 (鳩ヶ谷市所有名義) の各土地は、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	<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	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は4枚目のとおり)	
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

(3枚目)

(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
建物	物件
種類、構造及び床面積の概略	<input 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異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
管理費等の状況	
管理費等照会先	
その他の事項	
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に3枚目記載の区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(本件各敷地上には目的建物の存する一棟の建物(グリーンパーク鳩ヶ谷A)のほかにもう一棟の建物(グリーンパーク鳩ヶ谷B)がある。)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成・令和 年() 第 号 保管開始日 平成・令和 年 月 日
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

(4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
<input checked="" type="checkbox"/> マンション管理人	1 目的物件は連絡先が弁護士に変更されています。
<input checked="" type="checkbox"/> 上記弁護士事務所 担当者	1 当事務所で債務者兼所有者の自己破産申立ての委任を受けており準備中です。目的物件は債務者兼所有者の離婚した妻が居住していたようですが、現在は退去済みのはずです。 2 目的建物内に存在した郵便物の宛名となっているのは債務者兼所有者の娘の氏名です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

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）、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。集合郵便受けにはテープが貼られておりエントランスの目的物件の室表示に氏名の記載はなかった。建物内には家具や動産類もほぼ存在せず空き家の状態であった。ドアポストから投函されたと思われる宅急便の不在通知等が存在したが、破産申立てを受任したとされる弁護士事務所によるとその宛名の氏名は債務者兼所有者の娘であるとのことであった。

以上より目的物件の占有関係については、3枚目のとおり報告する。

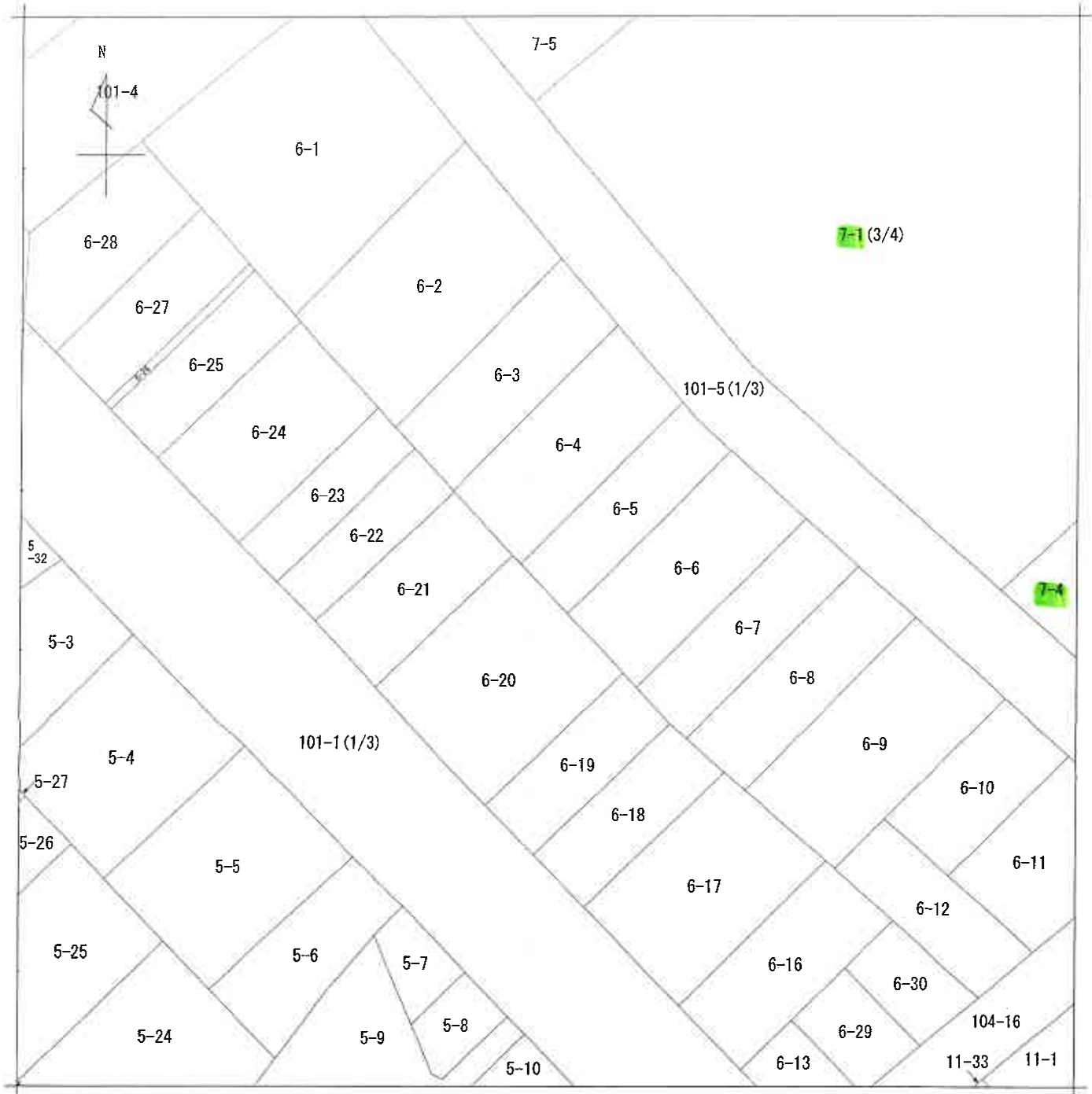
以上

(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8年2月19日(木) 16:00-16:05	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書を郵送
令和8年2月20日(金) 11:15-11:25	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、管理人を聴取、連絡文書投函(解錠予告)
令和8年2月20日(金) 16:35-16:40	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8年2月24日(火) 12:15-12:20		弁護士事務所担当者を電話聴取
令和8年3月6日(金) 13:00-14:05	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年3月6日(金) 17:50-17:53		弁護士事務所担当者を電話聴取
令和8年3月10日(火) 14:00-14:00	法務局川口出張所	隣接地の登記事項要約書取得
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月6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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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。

地番区域見出
八幡木3丁目

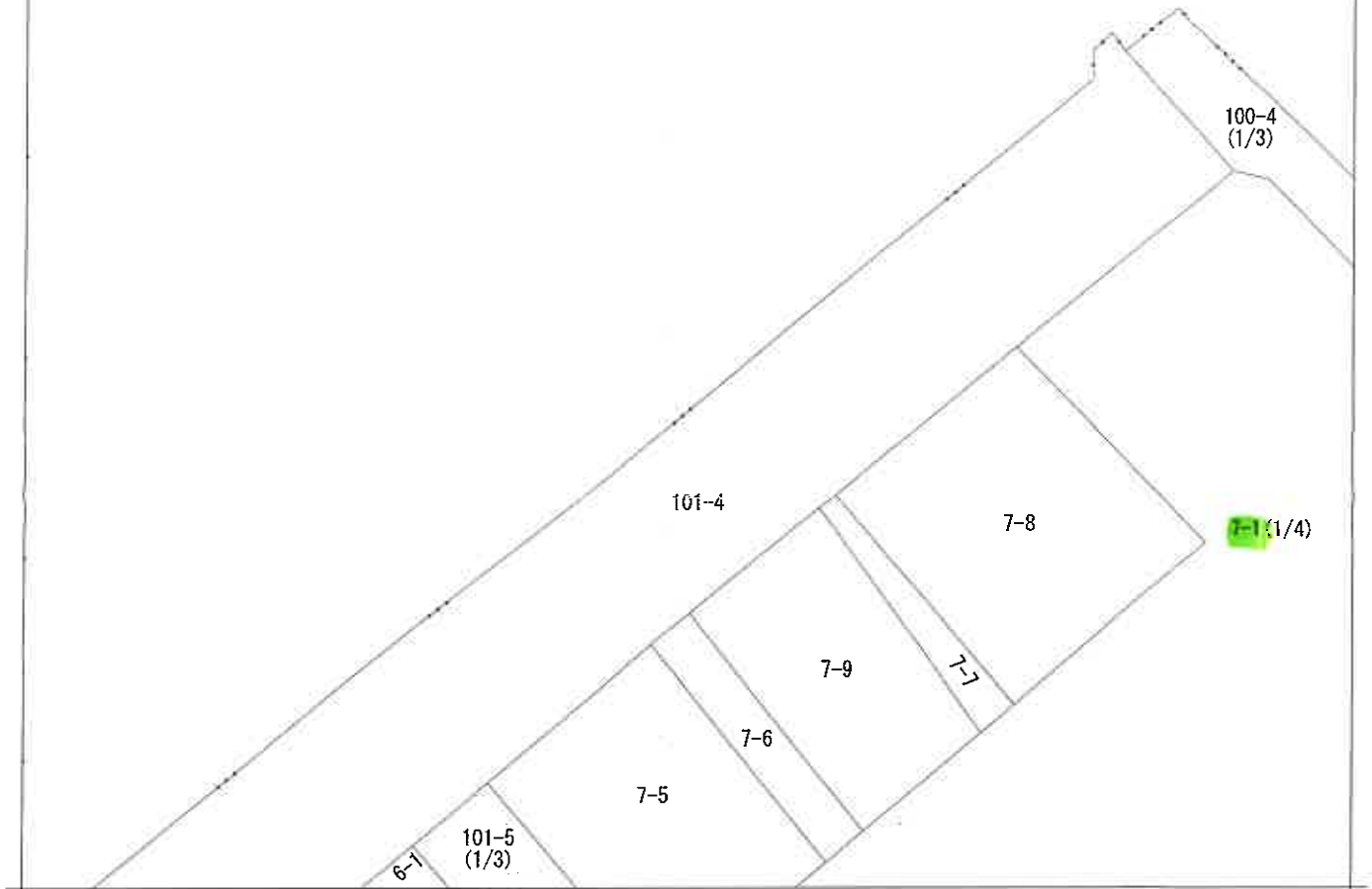
請求部	所在	川口市八幡木三丁目			地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年1月22日			備付年月日(原図)				補記事項	

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。

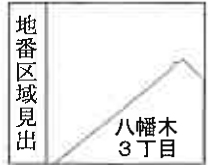
A3判をA4判に縮小

令和7年11月20日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

(8 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	川口市八幡木三丁目		地番	7番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	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	昭和61年1月22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。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月20日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

(9 枚目)

請求番号：18-1
(1/4)



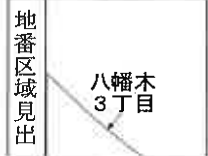


100-4
(1/3)

7-1 (2/4)

7-2

(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	川口市八幡木三丁目			地番	7番1		
出縮	1/500	精度区分	甲二	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61年1月22日			備付年月日(原図)			補記事項	

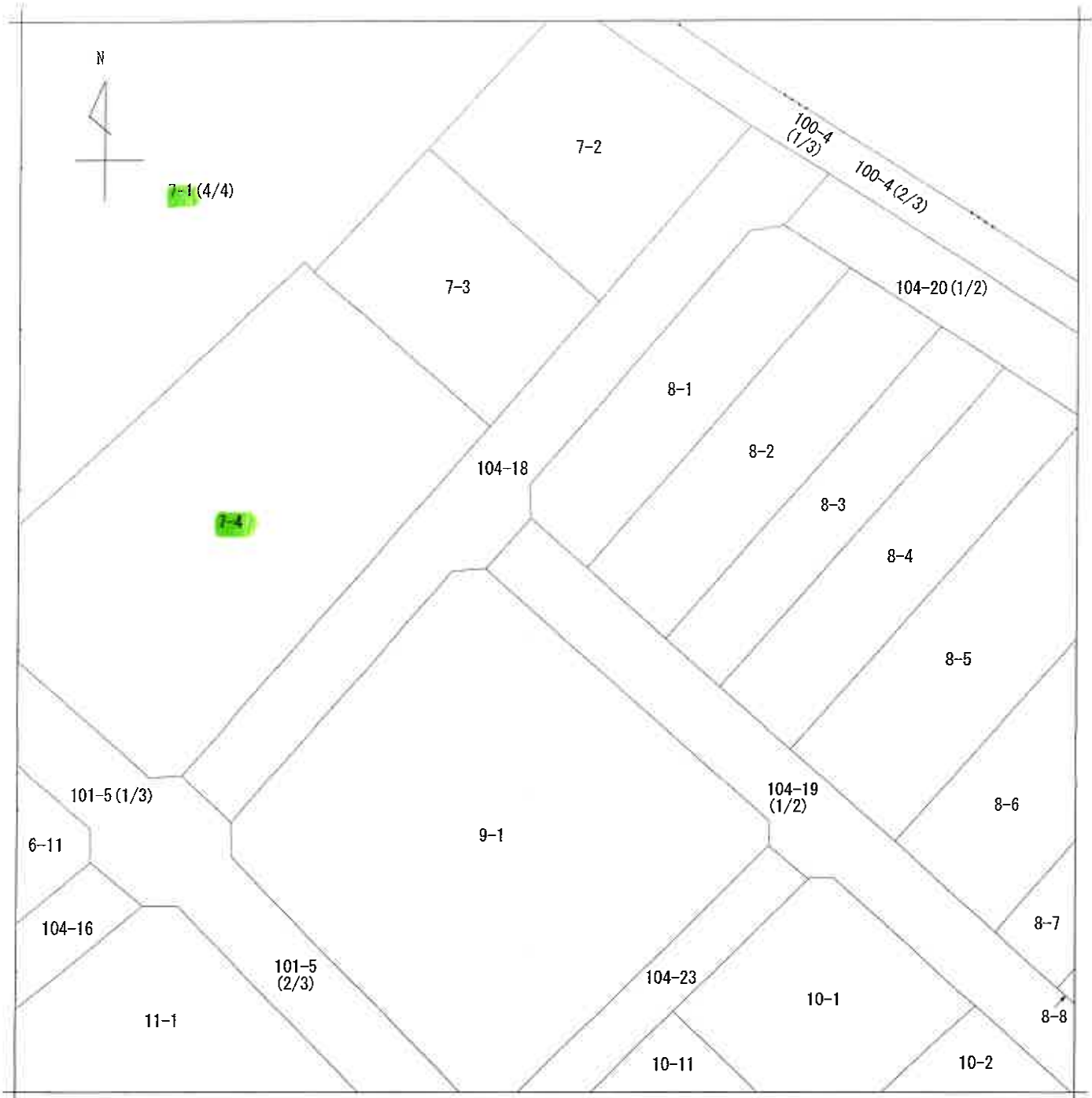
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月20日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

(10枚目)

請求番号：18-1
(2/4)



(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。

地番区域見出し
八幡木3丁目

請求分	所在 川口市八幡木三丁目			地番	7番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	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	昭和61年1月22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。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月20日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

(11枚目)

請求番号：18-1
(4/4)



0344306

各階平面図

八幡木三丁目 7-1-118
三ツ和 118

建築物

5600000002
図面

家屋番号

建築物

建物の所在

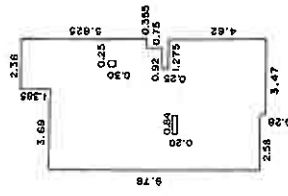
鳩ヶ谷市八幡木三丁目7番地1

昭和61.2.25
土地改良法
による地域区分

(換地同所予定地番45-2-10-5号)……
鳩ヶ谷市八幡木三丁目7番地1

建物の存する部分 11階

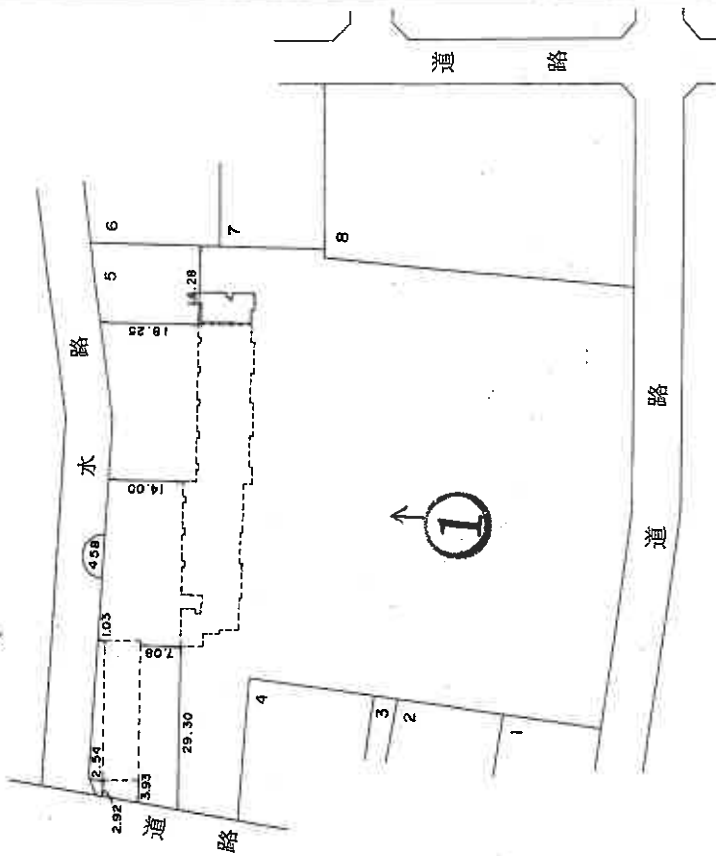
建物番号 A-11111号



求積表

1.385 x 2.36	=	3.2686
10.06 x 6.05	=	60.8630
-(0.30 x 0.25)	=	-0.0750
-(0.75 x 0.355)	=	-0.2662
-(0.25 x 1.275)	=	-0.3187
-(0.20 x 0.84)	=	-0.1680
-(0.28 x 2.58)	=	-0.7224
		<u>62.5813</u>

床面積 62.58 m²



○→写真撮影の位置と方向

作製者

士 橋 調 五 郎

(昭和60年2月20日作製)

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

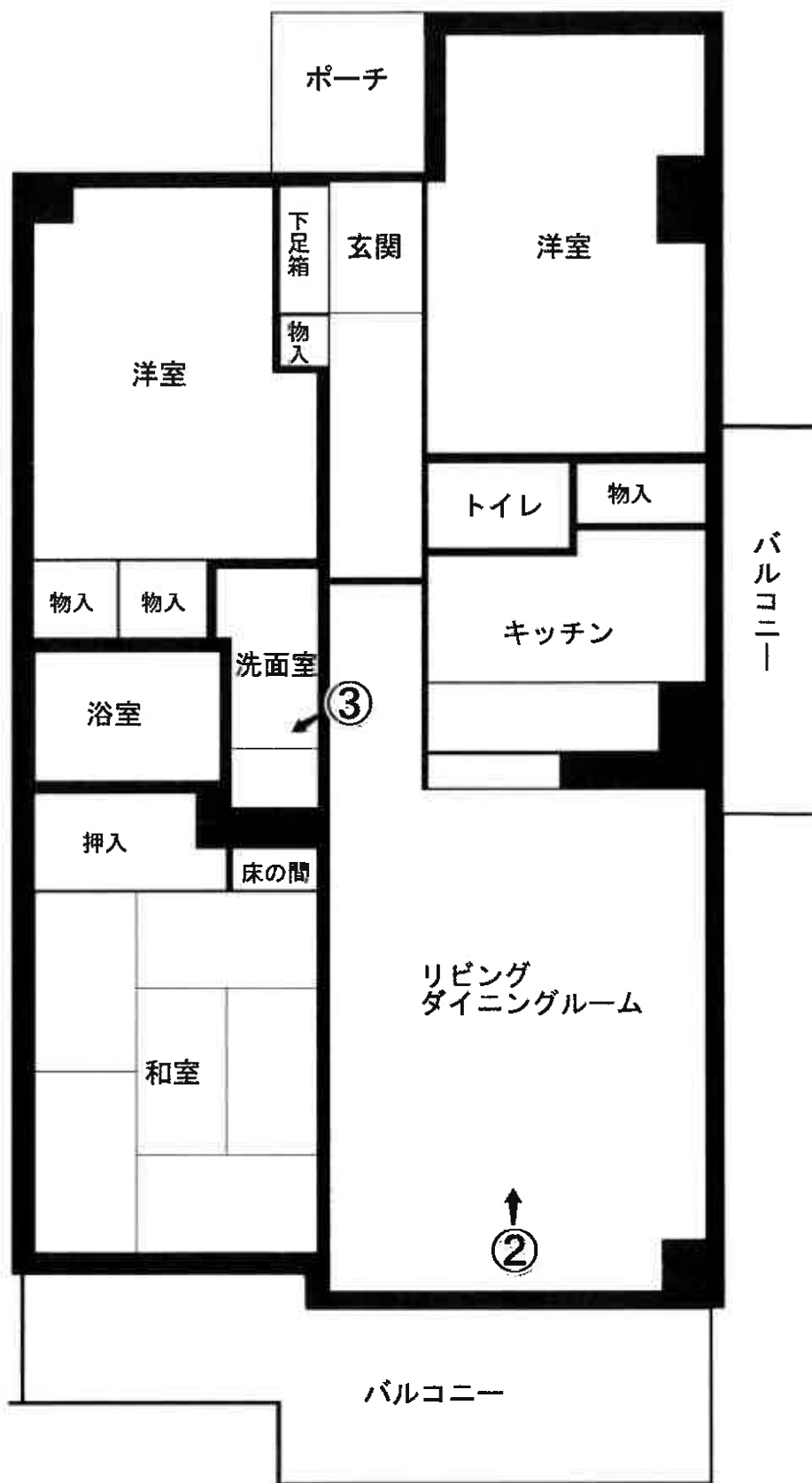
縮尺 1/1000

(1) 平成23年10月19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。
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。

(13枚目)

A3判をA4判に縮小

建物見取図 (写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和7年(ケ)第327号
令和8年3月6日 現地調査
令和8年3月31日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 川口市八幡木三丁目
地 番 7番4
地 目 宅地
地 積 1858.00平方メートル
共有者 A 持分100000分の353

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市八幡木三丁目 7番地1
建物の名称 グリーンパーク鳩ヶ谷A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡木三丁目 7番1の118
建物の名称 A-1111号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 11階部分 62.58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 川口市八幡木三丁目7番1
地 目 宅地
地 積 8283.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の353

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金8,110,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金510,000円
物件2 (区分所有建物 及びその敷地)	金7,600,000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61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	<p>(土 地 の 表 示)</p> <p>所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
2	<p>(一 棟 の 建 物 の 表 示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専 有 部 分 の 建 物 の 表 示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 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 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷 地 権 の 表 示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	

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・利用状況等

位置・交通	埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅の東方約1,500m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	マンション、中小規模一般住宅、工場、事業所、駐車場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 特になし
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	10,141.62㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約15m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南西約9m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南東約8m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	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンパーク鳩ヶ谷A
建物の用途	共同住宅 (総戸数130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60年2月13日新築 経過年数 : 約41年 経済的残存耐用年数 : 約14年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、12階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、管理事務室 駐車場、駐輪場
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 : グリーンパーク鳩ヶ谷管理組合 管理会社 : (株)長谷工コミュニティ 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	なし

(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： 11階 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK 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	普通
管 理 費 等	管 理 費： 8,300 円 (月額) 修繕積立金： 19,220 円 (月額) 滞 納 額： あり (令和8年2月22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	所有者が空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	玄関前廊下の壁に拳骨大の穴が空いている。

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 敷地持分価格（物件1）及び敷地権価格（物件2）

本件土地の建付地価格に共有持分割合等を乗じ、敷地価格を求めた。

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	共有持分割合 敷地権割合 オ	敷地価格 敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	192,000	1.00	1,858.00	1.0	353/100,000	1,260,000
2の敷地	192,000	1.00	8,283.62	1.0	353/100,000	5,610,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-76

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
 $199,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/102 \approx 192,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、街路条件は劣るが、交通接近条件等が優る。

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 共有持分割合：登記上の共有持分割合及び敷地権割合による。

② 建物価格（物件2）

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	62.58	0.20	3,130,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約41年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $14 / (41 + 14) \times (1 - 0.2)$

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	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	1,260,000	0.50	場所的利益	630,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	価格 補正	個別 格差	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	(ア±イ)×ウ×エ	
1	1,260,000	-630,000	1.2	1.08	820,000	6.3%
2の 敷地	5,610,000		1.2	1.08	7,270,000	56.1%
2	3,130,000	+630,000	1.2	1.08	4,870,000	37.6%
積算価格 (合計)					12,960,000	100%

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：6階中間部屋を標準とし、階層別(11/12階)・位置別(南西向き角部屋)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ため、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)	(9.1 %)	エ × オ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
1,224,008 (22.7 %)	535,560	9.6	5,411,388	0.7701	4,167,310 (77.3 %)	5,390,000 (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

$$1 \div (1 + 9.1 \%)^3 = 0.7701$$

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	12,960,000	1.00	12,960,000
② 収益価格	—		5,390,000
③ 調整後の価格	12,200,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	12,200,000	6.3%	1.0	0.7	0.95		510,000
2の 敷地		56.1%	1.0	0.7			4,550,000
2		37.6%	1.0	0.7			3,050,000
一括価格 (合計)							8,110,000

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 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。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

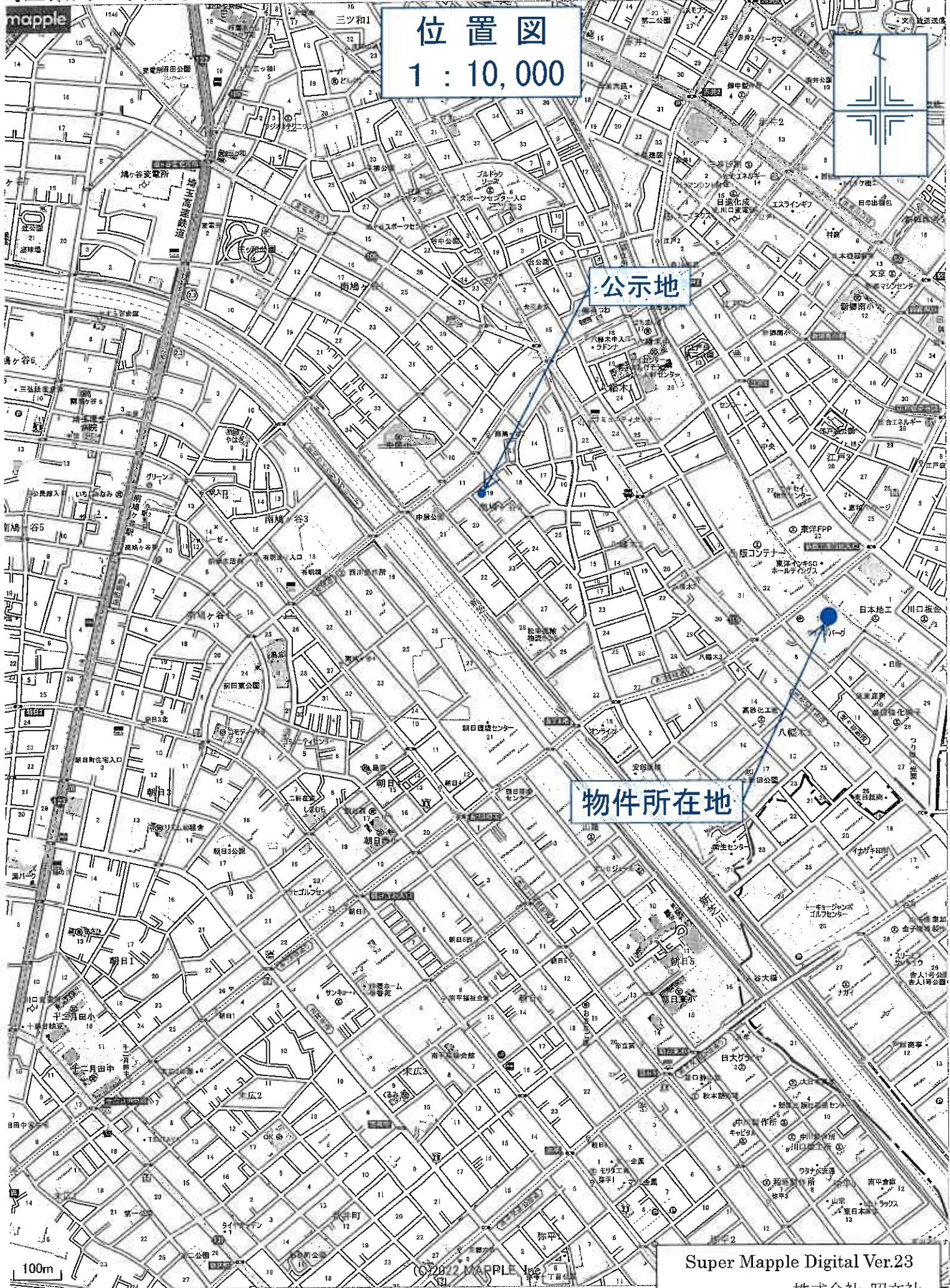
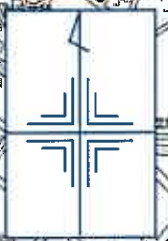
第6 参考価格資料

地価公示価格 (川口-76)
所 在 : 川口市南鳩ヶ谷2丁目19番26「南鳩ヶ谷2-19-22」
価 格 : 199,000円/m²
位 置 : 埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅約980m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 198m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北西6.0m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、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 建物図面・各階平面図写

位置図
1 : 10,000



公示地

物件所在地

100m

©2022 MAPPLE Inc

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度44分39秒 北緯 35度48分49秒

: 10,000 相当

図面に図面に関する変更内容を示す。

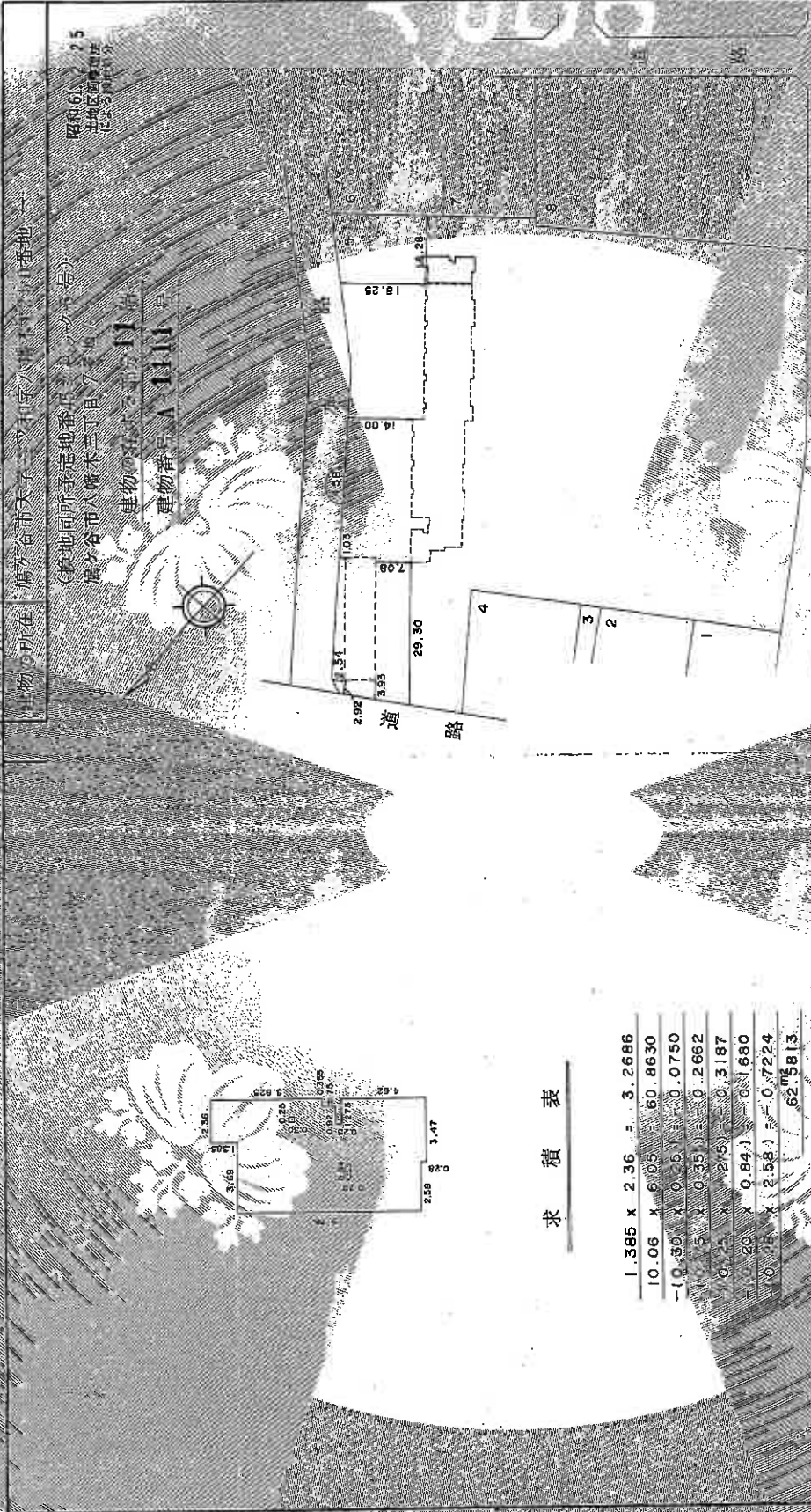
登記年月日：昭和66年11月20日

03344306

各階平面図

家屋番号：和118

建築物図面



求積表

1.385 x 2.36	=	3.2686
10.06 x 6.05	=	60.8630
- (0.50 x 0.51)	=	-0.0750
0.25 x 0.35	=	0.2662
0.20 x 0.84	=	0.3187
0.25 x 2.58	=	0.7224
		62.5813

面積 62.58 m²

これは図面に記録されている内容であり、申請した図面と必ずしも一致しない場合があります。また、登記簿記載の内容と異なる場合があります。

昭和66年11月20日

申請人	面積	縮小
	1000	

昭和66年11月20日