

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 8 月 4 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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 4 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	5,120,000 4,096,000		1,024,000	30,693	6,577



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木西一丁目 3 番地 10、3 番地 21、3 番地 22

建物の名称 秀和川口青木町レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 3 番 10 の 42

建物の名称 606

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 46.97 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 川口市上青木西一丁目 3 番 10

地 目 宅地

地 積 561.48 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 11

地 目 宅地

地 積 453.24 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 21

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 6 0 . 7 0 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 2 2

地 目 宅地

地 積 1 6 9 . 9 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 2 万 2 1 9 5 分の 5 2 5 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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】

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】

株式会社喜楽が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 川口市上青木西一丁目 3 番地 10、3 番地 21、3 番地 22

建物の名称 秀和川口青木町レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 3 番 10 の 42

建物の名称 606

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 46.97 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 川口市上青木西一丁目 3 番 10

地 目 宅地

地 積 561.48 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 11

地 目 宅地

地 積 453.24 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 21

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 60.70 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市上青木西一丁目3番22

地 目 宅地

地 積 169.96 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 42万2195分の5250



令和8年(ケ)第51号
令和8年4月15日受理
令和8年6月19日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 室井 祐介

(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 川口市上青木西一丁目 3 番地 10、3 番地 21、3 番地 22

建物の名称 秀和川口青木町レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 3 番 10 の 42

建物の名称 606

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 46.97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 川口市上青木西一丁目 3 番 10

地 目 宅地

地 積 561.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 11

地 目 宅地

地 積 453.24平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 21

地 目 宅地

(1枚目)



物 件 目 録

地 積 60.70平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市上青木西一丁目3番22

地 目 宅地

地 積 169.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 42万2195分の5250



(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西一丁目3番27号-606	
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)	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 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 社宅、休憩所 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 11,100円 修繕積立金 11,100円 外部区分所有者積立金 2,000円	令和8年5月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8年4月分 計24,200円 ☐ 不明
管理費等照会先	レジデンス・ビルディング・マネジメント株式会社	
その他の事項	管理規約において、各居室のバルコニーに洗濯物等を干すことが禁止されている可能性がある (1階管理人室前にも同様の掲示「バルコニーに、洗濯物、布団等美観を損なうものを干すことは禁止」がなされている。) なお、屋上には洗濯物等干場としての用途に利用が制限されている旨の注意書があり、洗濯物等を干すことができる設備が存在する。	
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～4) ☐ 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1～4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地に接する地番28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

(3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 ☒ 株式会社喜楽	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (社宅) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 休憩所	
■関係人 (■株式会社喜楽 (占有者) 代表者 ■債務者兼所有者代表者) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年2月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年1月15日
	期間	令和4年2月1日から ☒ 令和6年1月31日まで2年間
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8年2月1日から ☒ 令和10年1月31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80,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☒ 前払 (1年分96万円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金80,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	
株式会社喜楽代表者の陳述によると、目的建物は従業員用の社宅として貸借したものであるが、目的建物に住民票を置くなどして生活の本拠としている従業員はおらず、もっぱら休憩や勤務が深夜に及んだ際に一時的に寝泊りする用途で使用しているとのことである。 なお、目的建物内には、株式会社喜楽宛の郵便物は存在していたが、同社の従業員のものと思料される郵便物等は存在しない。 また、同所には、寝具、洗剤、トイレットペーパーなどの必要最小限の生活用品、パソコンなどの事務機器、冷蔵庫などの家電は存在するものの、従業員のものと思料される衣類や靴等は見当たらず、特定の従業員が生活の本拠としている様子は見受けられない。 よって、株式会社喜楽の特定の従業員の占有は認めることができず、目的物件の占有者は同社と認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■株式会社喜楽（賃借人）代表者	1 目的建物は債務者兼所有者が貸主、私が代表者を務める法人（株式会社喜楽）が借主となって賃貸借契約を締結し、従業員の社宅、休憩所として使用しています。 2 目的建物に住民票を置くなどして生活の本拠としている従業員はおらず、もっぱら休憩や勤務が深夜に及んだ際に一時的に寝泊りする用途で使用しています。 3 従業員からは目的物件の使用料を徴収していません。 4 建物賃貸借契約書上は翌月分の賃料を毎月末日払いとの定めがありますが、現時点で、債務者兼所有者に対して、1年分の賃料96万円を前払いしてあります。
■債務者兼所有者代表者	1 目的建物について、私が代表者を務める法人を貸主、株式会社喜楽を借主として賃貸借契約を締結したことは間違いありませんが、賃貸借契約書が見つからない状況です。 2 賃貸借契約の契約内容は、株式会社喜楽に確認してもらえれば間違いのないと思います。同社は大きな会社ですから、賃貸借契約書も保管していると思います。 3 株式会社喜楽からは目的建物は社宅として使用していると聞いていますが、具体的にだれがどのような形で使用しているかについては把握していません。 4 目的建物の管理規約に、バルコニーで洗濯物を干すことができない旨の定めがあると聞いたことがあります。現在もその規約が維持されているかどうかは承知していませんが、現に屋上で洗濯物を干している人がいるようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から 3、4 枚目のとおり認定した。

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

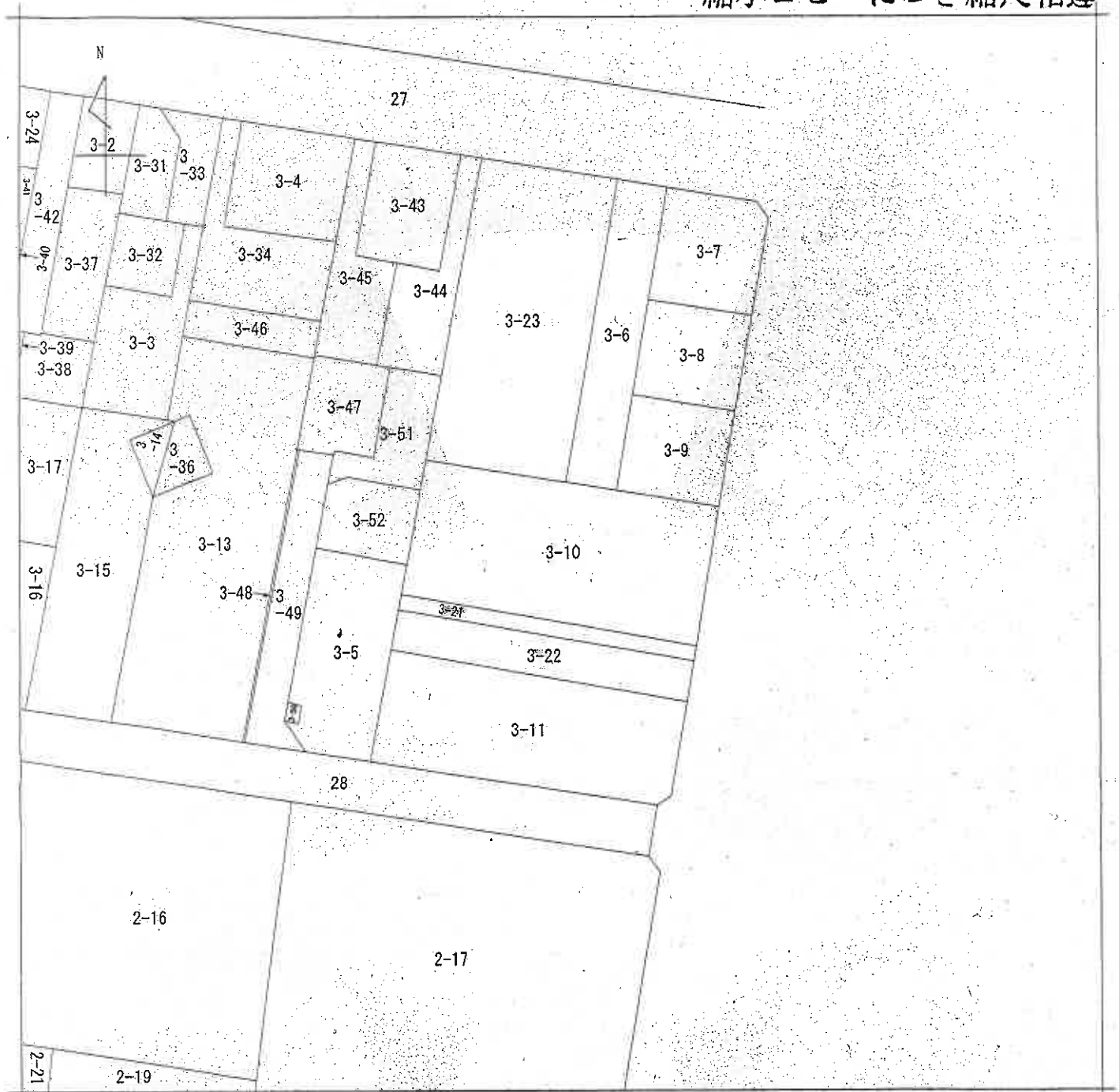
(6 枚目)

(調査経過用)

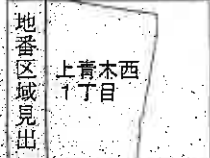
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月16日(木) 11:40-12:00	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年5月7日(木) 16:50-17:10	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信
令和8年5月13日(水) 19:30-19:50	執務室	登記情報提供サービスを利用し、隣接地の登記情報取得
令和8年5月14日(木) 9:50-10:20	物件所在地	債務者兼所有者代表者立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年5月25日(月) 18:10-18:30	執務室	登記情報提供サービスを利用し、株式会社喜楽の法人登記情報取得
令和8年5月25日(月) 18:30-18:50	執務室	株式会社喜楽に対し占有状況照会書発送
令和8年6月2日(火) 9:30-9:50	執務室	債務者兼所有者に対し占有状況照会書発送
令和8年6月9日(火) 16:50-17:00	執務室	株式会社喜楽代表者を電話聴取
(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

(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。



請求部	所在	川口市上青木西一丁目		地番	3番10	
出力縮尺	1/500	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
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	土地区画整理所在図

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8年2月26日

東京法務局豊島出張所
登記官

(8枚目)

請求番号：32-1

(1/1)

0080313

上青木西/丁目 3-10-42

建物図面

家屋番号

上青木町1丁目2647番1-42

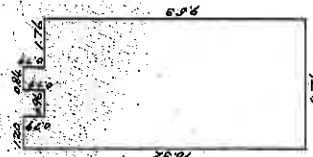
建物の所在

川口市上青木町1丁目2647番地1、2635番地1、2634番地2
(後地籍調査地番22-2647-1の1号、1a、2号)

上青木西/丁目 3-10-3-21 }-22

各階平面図

建物番号 606



求積

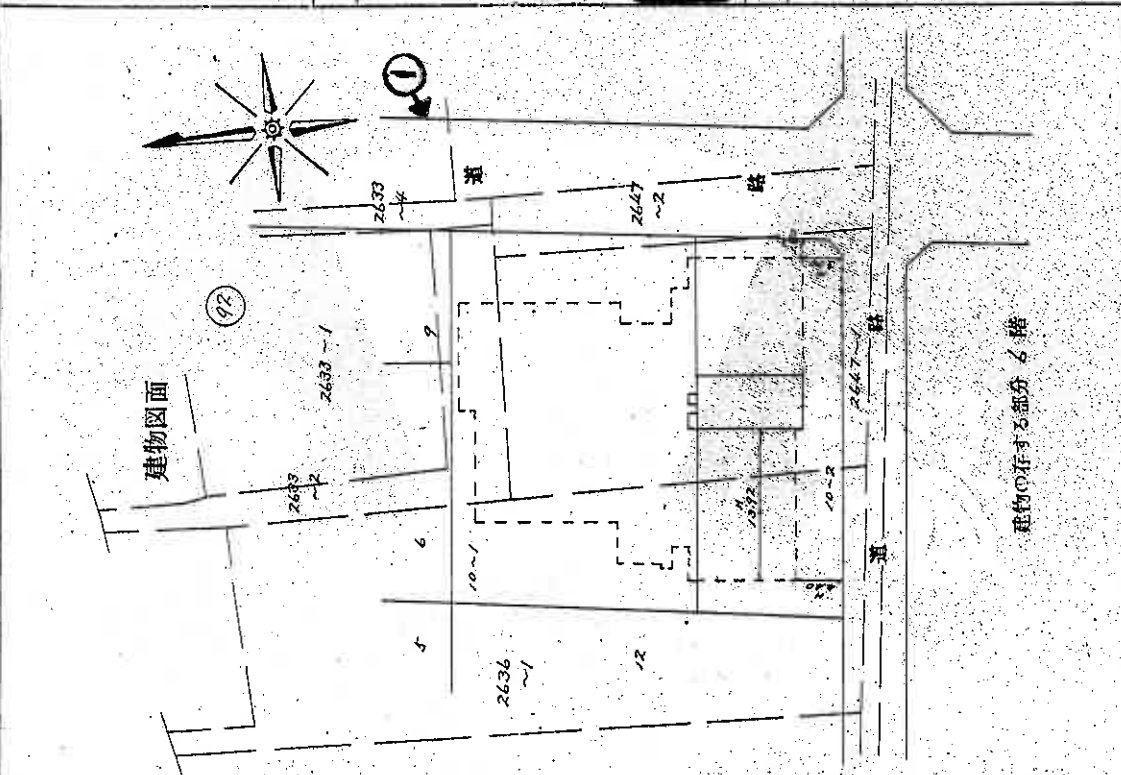
4.76	×	6.98	=	33.228
1.20	×	0.78	=	0.936
0.84	×	0.78	=	0.6552
計				44.8192

床面積 46.97㎡

(東京土地家屋調査士会 用紙)

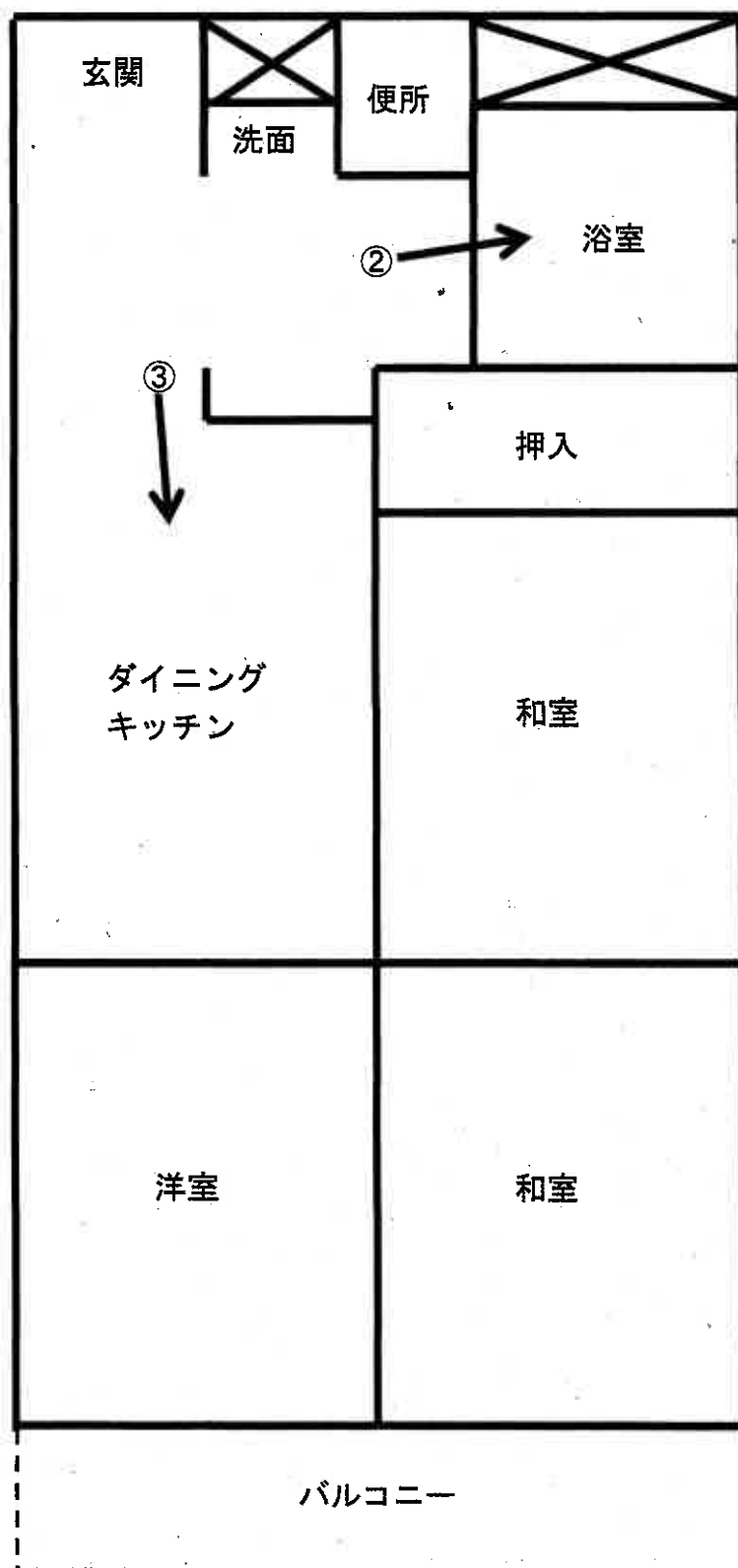
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

作製年月日	昭和49年10月24日	作製者	土地家屋調査士	申請人	
-------	-------------	-----	---------	-----	--



建物の存する部分 6 階

建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)



①



②



③



(1 1 枚目)

令和 8 年（ケ）第 51 号
令和 8 年 5 月 14 日 現地調査
令和 8 年 7 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
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木西一丁目 3 番地 10、3 番地 21、3 番地 22

建物の名称 秀和川口青木町レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 3 番 10 の 42

建物の名称 606

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 46.97 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 川口市上青木西一丁目 3 番 10

地 目 宅地

地 積 561.48 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 11

地 目 宅地

地 積 453.24 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西一丁目 3 番 21

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 60.70平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川口市上青木西一丁目3番22

地 目 宅地

地 積 169.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 42万2195分の5250



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5, 1 2 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 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		
	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	ＪＲ京浜東北線「西川口」駅の北東方約1,200m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、マンション、アパート、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 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,245.38㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
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 東約10m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	秀和川口青木町レジデンス
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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和49年9月2日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：約8年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：塗壁、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：秀和川口青木町レジデンス管理組合 管理会社：レジデンス・ビルディング・マネジメント(株) 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	①管理規約において、各居室のバルコニーに洗濯物等を干すことが禁止されている可能性がある。（1階管理人室前にも同様の掲示がある。） なお、屋上には洗濯物等干場としての用途に利用が制限されている旨の注意書があり、洗濯物等を干すことができる設備が存在する。 ②本件一棟の建物の延床面積は、現行の建築基準法上の許容容積率を大幅に超過している。川口市役所担当課によれば、昭和48年7月17日より前に建築着工された建物には容積率の制限がなかったため、着工日が分かる資料等がある場合には既存不適格建築物として扱われる可能性があるとのことである。 なお、建築台帳記載事項証明書によれば、建築確認済証交付年月日は昭和48年3月29日である。 ③本件一棟の建物の建替えを行う場合には、現行の許容容積率が適用されるため、現況建物と同規模の建物は建築できない可能性が高い。

(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： 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニーあり
仕 様	内 壁： クロス貼り、その他 天 井： 化粧合板、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： 11,100 円 (月額) 修繕積立金： 11,100 円 (月額) 滞 納 額： あり (令和8年5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	賃借法人が社宅・休憩所として利用している。
特 記 事 項	なし

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
310,000	46.97	0.11	1,600,000

※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52年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $8 / (52 + 8) \times (1 - 0.2)$

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
304,000	1.00	1,245.38	1.0	5,250 / 422,195	4,710,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-15

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 304,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 & = & 304,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1,600,000	4,710,000	1.2	1.03	7,800,000

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：3階南向き中間部屋を標準とし、階層別(6/7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あり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として、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	複 利 現 価 率 ※2	正味復帰 価格現価	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(7.5 %)	エ × オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
1,382,648	553,500	8.0	6,711,188 円	0.8050	5,402,506	6,790,000 円
(20.4 %)					(79.6 %)	(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

$$1 \div (1 + 7.5\%)^3 = 0.8050$$

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	7,800,000	1.00	7,800,000
② 収 益 価 格	——		6,790,000
③調整後の価格	7,700,000		

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
7,700,000	1.0	0.7	0.95		5,120,000

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

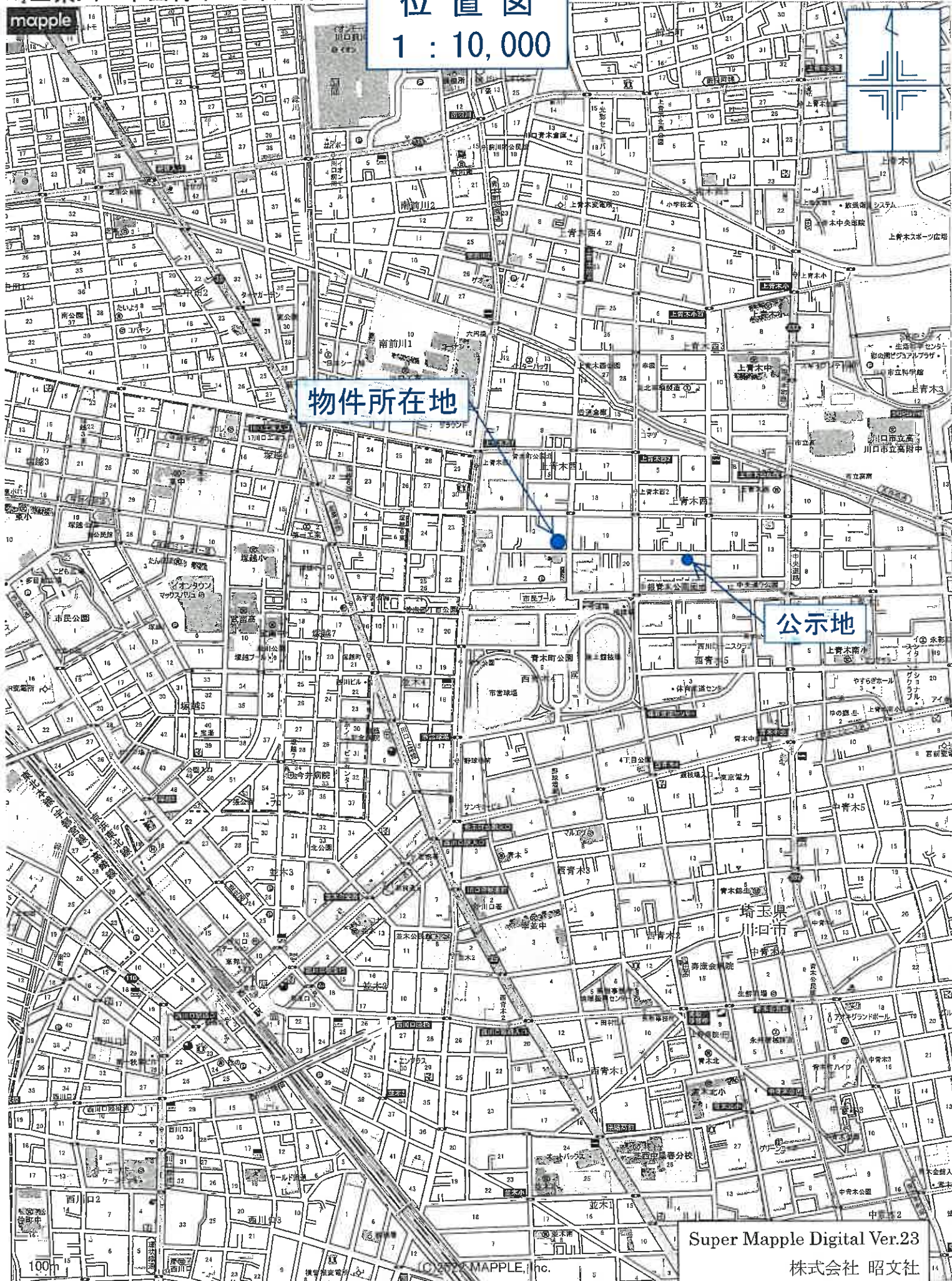
地価公示価格 (川口-15)
所 在 : 川口市上青木西2丁目2番33「上青木西2-2-14」
価 格 : 304,000円/㎡
位 置 : J R 京浜東北線「西川口」駅約1,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北6.0m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 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

位置図
1 : 10,000



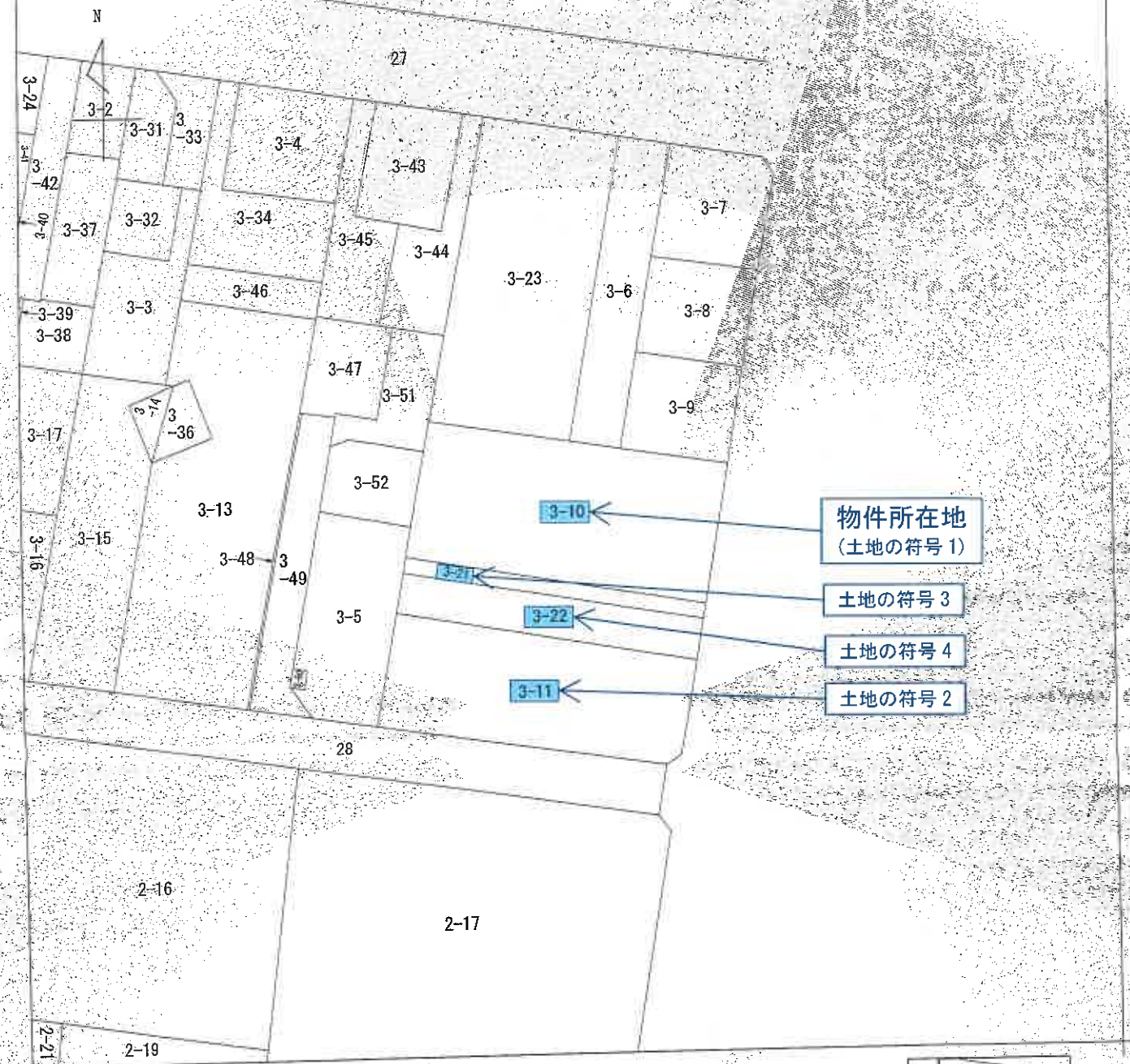
1 : 10,000 相当

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 139度42分36秒 北緯 35度49分20秒



(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
上青木西
1丁目

請求部	所在	川口市上青木西一丁目				地番	3番10	
出力縮尺	1/500	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	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8年2月26日
東京法務局豊島出張所
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

增木西/丁目 3-10-42

上青木町1丁目2047番1-42-

川口市上青木町4丁目2647番地4、2635番地2
(青木町同子室敷92、93、94、95、96、97、98、99、100の2号)

上青木西/11	3-10. 3-2	3-22
---------	-----------	------

各階平面図

建物番号 606

求積						
476	x	9.53	=	45.3628		
120	x	0.79	=	0.9480		
0.84	x	0.79	=	0.6636		
						46.9744
						計

床面積 46.97m²

(車官土地家屋調査士会用品紙)

尺 1/200 1/500

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
(さいたま地方法律所川口出張所保管)

令和8年2月26日 東京法律所川口出張所

登臨