

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 9月15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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月14日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年10月28日 午前10時00分 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10月19日 午前 9時10分から 令和 8年10月23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 9月15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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22, 520, 000 18, 016, 000		4, 504, 000	100, 282	21, 489
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市西青木二丁目 1番地2

建物の名称 イニシア川口西青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西青木二丁目 1番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.61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 川口市西青木二丁目1番2

地 目 宅地

地 積 1649.86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 477651分の6781



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19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】

A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 川口市西青木二丁目 1 番地 2

建物の名称 イニシア川口西青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西青木二丁目 1 番 2 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 64.61 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 川口市西青木二丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1649.86 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 477651 分の 6781



令和8年(ケ)第106号
令和8年6月25日受理
令和8年7月16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 川口市西青木二丁目 1 番地 2

建物の名称 イニシア川口西青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西青木二丁目 1 番 2 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 64.61 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 川口市西青木二丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1649.86 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 477651 分の 6781



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県川口市西青木二丁目1番14-101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 ☐ 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A 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 10,200円 修繕積立金 12,300円 自転車置場使用料 200円 町会費 200円 コミュニティ運営費 100円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年8月～R6年5月分 R7年3月～R8年5月分 計508,300円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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9万6044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	☒ 宅地 (符号1) ☐ (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19 (川口市所有名義) の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	☒ 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	☒ ない ☐ ある	
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

(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（■B（占有者Aの同居者））の陳述／■提示文書（居住用定期建物質貸借契約書1通）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和7年12月7日	
最初の契約等	契約日	令和7年12月2日	
	期間	令和7年12月7日 ☒ 令和9年12月6日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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150,000円（毎月27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150,000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8,000円	
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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (占有者Aの同居者)	1 目的物件には私とAの二人で住んでいます。 2 目的物件に入居を始めたのは、令和7年12月7日です。これまでに賃料の滞納はありません。賃貸借契約の内容については賃貸借契約書のとおりです。 3 目的建物のポストにはAとC (債務者兼所有者) の氏が併記されているため、C宛の郵便物が配達されることがあります。 4 目的物件のライフラインの契約はC名義になっていますが、実際には私たちが支払っています。 5 リビング・ダイニングの脱衣所側のクロスの上部に10センチメートルほどの長さの裂け目があります。また、洋室(3)の南側の壁に黒い汚れがあります。

(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、公図、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 本件建物内は、関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

(5枚目)

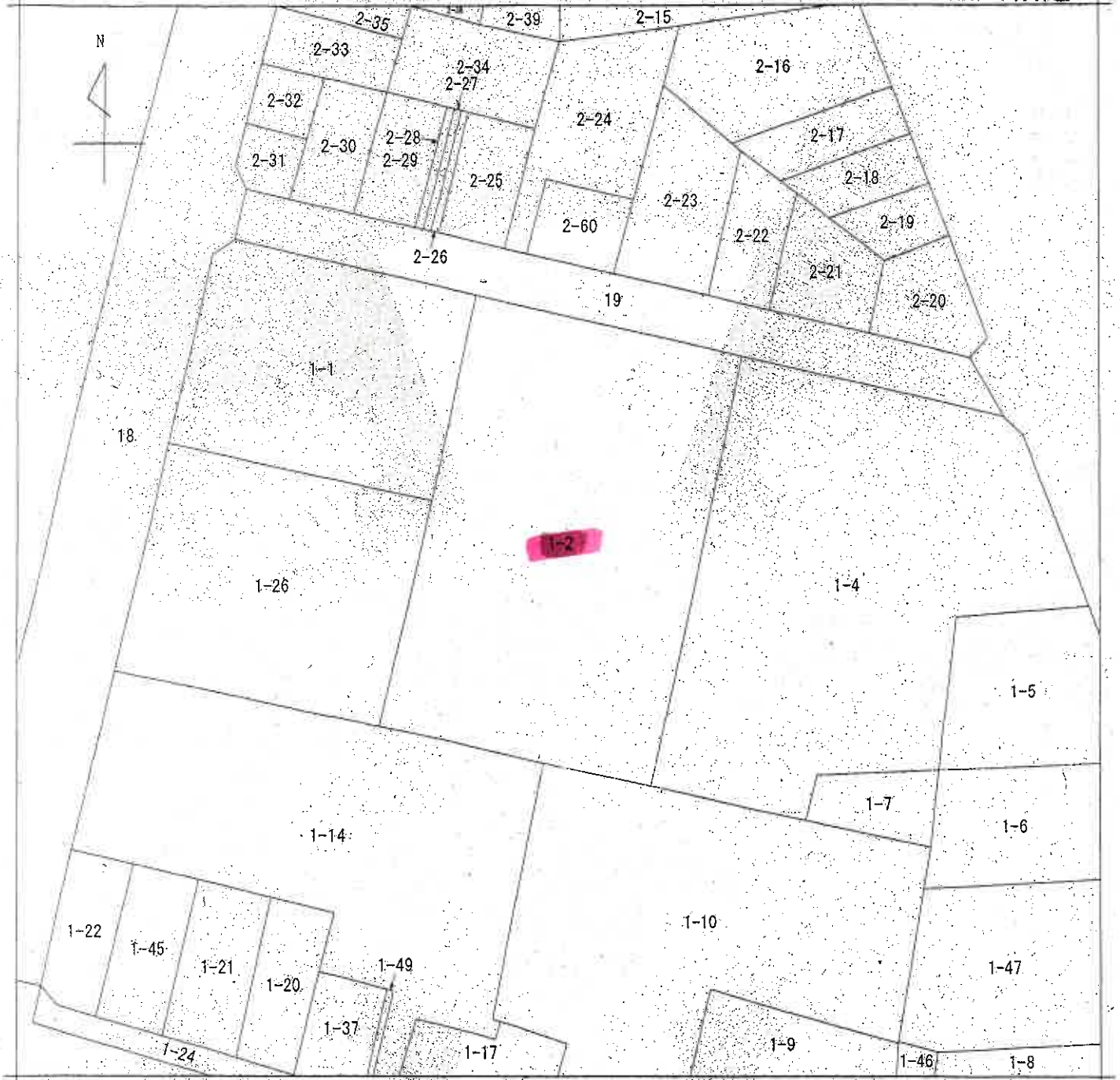
(調査経過用)

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6月26日(金) 11:50-12:10	執務室	C(債務者兼所有者)に対して、占有者に関する照会書送付
令和8年6月30日(火) 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6月30日(火) 14:40-14:50	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7月9日(木) 13:00-13:30	物件所在地	B(占有者Aの同居者)立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年7月10日(金) 11:00-11:20	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
(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)

縮小コピーにつき縮尺相違



(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	川口市西青木二丁目			地番	1番2		
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		
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4月22日

広島法務局

(7枚目)

地図整理番号：M08296

登記官

(1/1)

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。
(さいたま市地方方法務局川口出張所管轄)
令和8年4月22日 広島法務局 登記官

(8枚目)

地積測量図

地番 1-2

土地の所在 川口市西青木二丁目

三 斜 求 積 表

地番 1-2				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
①	53.035	11.074	587.305590	
②	60.351	17.216	1039.002816	
③	60.351	17.136	1034.174736	
④	52.996	0.584	30.945664	
⑤	52.996	11.478	608.280088	
		倍面積	3299.724894	
		面積	1649.8624470	
		地積	1649.86	m ²

座標一覧表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
K 1	149.920	165.583		
K 2	201.710	169.549		
K 3	201.102	176.471		
K 4	200.721	180.814		
K 5	199.181	198.373		
K 6	198.973	200.742		
K 7	198.920	201.338		
K 8	147.408	197.266		
K 9	147.643	194.299		
K 10	148.336	185.530		
K 11	149.366	172.561		
T 1	200.000	200.000		
T 4	205.970	174.270		
T 1-2	202.726	211.236		

測量年月日 平成25年 1月 28日 (任意記載)

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	金	②	金
②	コンクリート杭	③	金	③	金
③	ガラスブロック杭	④	金	④	金
④		⑤	金	⑤	金

作成者

平成25年 1月 28日作成

(埼玉県土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/500

縮小コピーにつき縮尺相違

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管轄)
令和8年4月22日 広島法務局

登記官

(9枚目)

縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面
各階平面図

家屋番号
西青木二丁目1番2
の101
建物の所在
川口市西青木二丁目1番地2

各階平面図



写真撮影位置方向を示す

求積表	
6.076 x 10.700	= 64.949000
0.364 x 0.364	= 0.132496
0.364 x 0.344	= 0.125216
合計	64.618488
床面積	64.61 m ²

縮尺 1/500

申請人

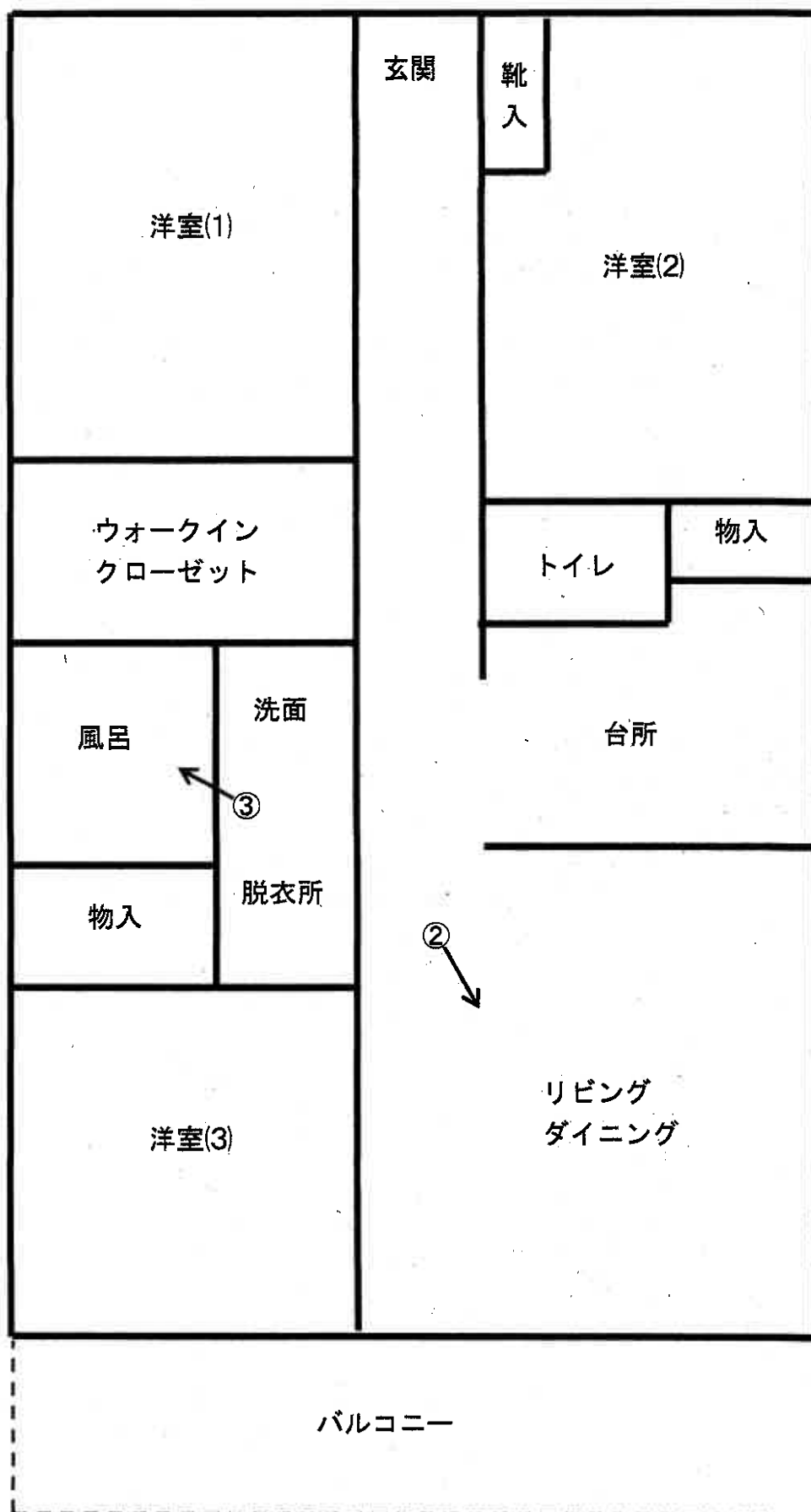
縮尺 1/250

作成者

作成者



建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)



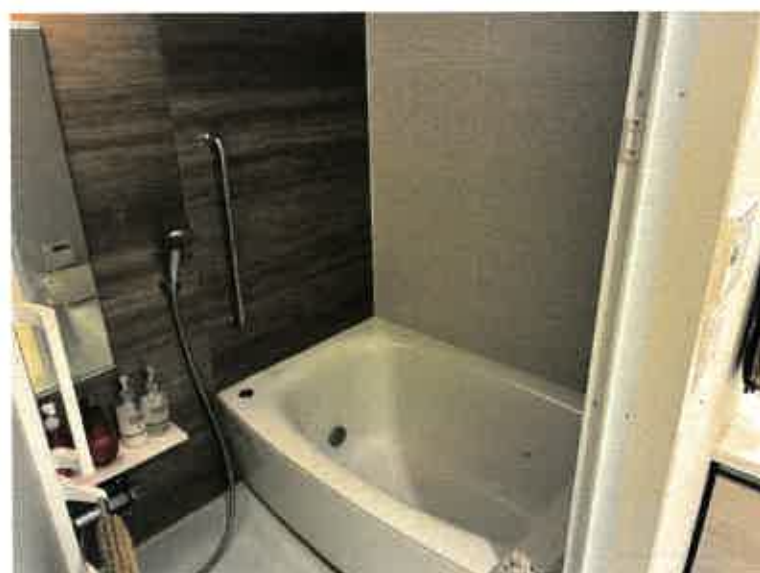
①



②



③



(11枚目)

令和 8 年（ケ）第 106 号
令和 8 年 7 月 9 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 川口市西青木二丁目 1 番地 2

建物の名称 イニシア川口西青木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西青木二丁目 1 番 2 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 64.61 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 川口市西青木二丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1649.86 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 477651 分の 6781



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 22,520,000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 称 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 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		
1	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 宅地(符号1)

位 置 ・ 交 通	J R京浜東北線「西川口」駅東方460m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、マンションが連坦する路線商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	高さ38m以下(景観計画)、景観計画区域、首都圏整備法の既成市街地、土地区画整理事業施行済
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	1,649.86㎡(登記数量) ほぼ整形 氾濫平野、ほぼ平坦 中間画地
接面道路の状況	北約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり あり 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	イニシア川口西青木
建物の用途	共同住宅（総戸数70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26年2月19日 経過年数：約12年 残存耐用年数：約38年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等 その他：特になし
設備等	管理事務所、駐車場、自転車置場、バイク置場、宅配ボックス、ゴミ置場等
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：イニシア川口西青木管理組合 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 1階 主要開口部の方位 : 東向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S バルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニルクロス等 天 井 : ビニルクロス等 床 : シートフローリング等 設 備 : 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 その他 : LDK床暖房 ※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 : 10,200円(月額) 修繕積立金 : 12,300円(月額) 滞 納 額 : あり(令和8年5月31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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・賃貸借中である。【賃貸借契約の概要】貸主 : 所有者、借主 : A、占有権原 : 賃借権、占有開始時期 : 令和7年12月7日、最初の契約期間 : 令和7年12月7日から令和9年12月6日まで2年間、月額支払賃料 : 158,000円。敷金 : 150,000円 ・角部屋であるが北側に開口部がない。 ・脱衣所壁に亀裂あり。洋室(3)南側壁に汚れあり

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 建物の価格

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、建物価格を次のとおり求めた。

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	64.61	0.684	14,580,000

※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)。

ウ. 現価率 :

経過年数 12年、経済的残存耐用年数 38年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数38年}}{(\text{経過年数12年} + \text{経済的残存耐用年数38年})} \times (1 - 0.1) = 0.684$$

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
465,000	1.00	1,649.86	1.0	6,781/477,651	10,890,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地(川口5-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 490,000 \text{ 円/㎡} \times & \frac{104.4}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{110} \div & 465,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:103 交通・接近条件:102 環境条件:105 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.03 \times 1.02 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.10$$

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した。

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 (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
14,580,000	10,890,000	1.45	0.95	35,080,000

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階中間部屋を標準とし、階層別(1階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\begin{array}{l} \text{階層別比率 (95\%)} \times \text{位置別比率 (100\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} = 95\% \\ \text{1階} \quad -5.0\% \end{array}$$

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借されている建物で、その収益力を把握するために、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 エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
3,985,326円 (17.5%)	1,476,516円	6.4%	22,378,446円	0.842	18,842,652円 (82.5%)	22,830,000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

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

- 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

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と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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	35,080,000	1.00	35,080,000
②収益価格	—		22,830,000
③調整後の価格(円)	33,860,000		

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 (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ-オ
33,860,000	1.00	0.70	0.95		22,520,000

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

公 示	地：(川口5-5)
所	在：埼玉県川口市西川口3丁目3番3 「西川口3-31-11」
価	格：490,000円/㎡
位	置：JR京浜東北線「西川口」駅約430m(道路距離)
価 格 時	点：令和8年1月1日
地	積：122㎡
供 給 処 理 施	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街	路：西15.0m県道
用 途 指 定	等：近隣商業地域、準防火地域 (建ぺい率80%、容積率300%)
地 域 の 概 要	：小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

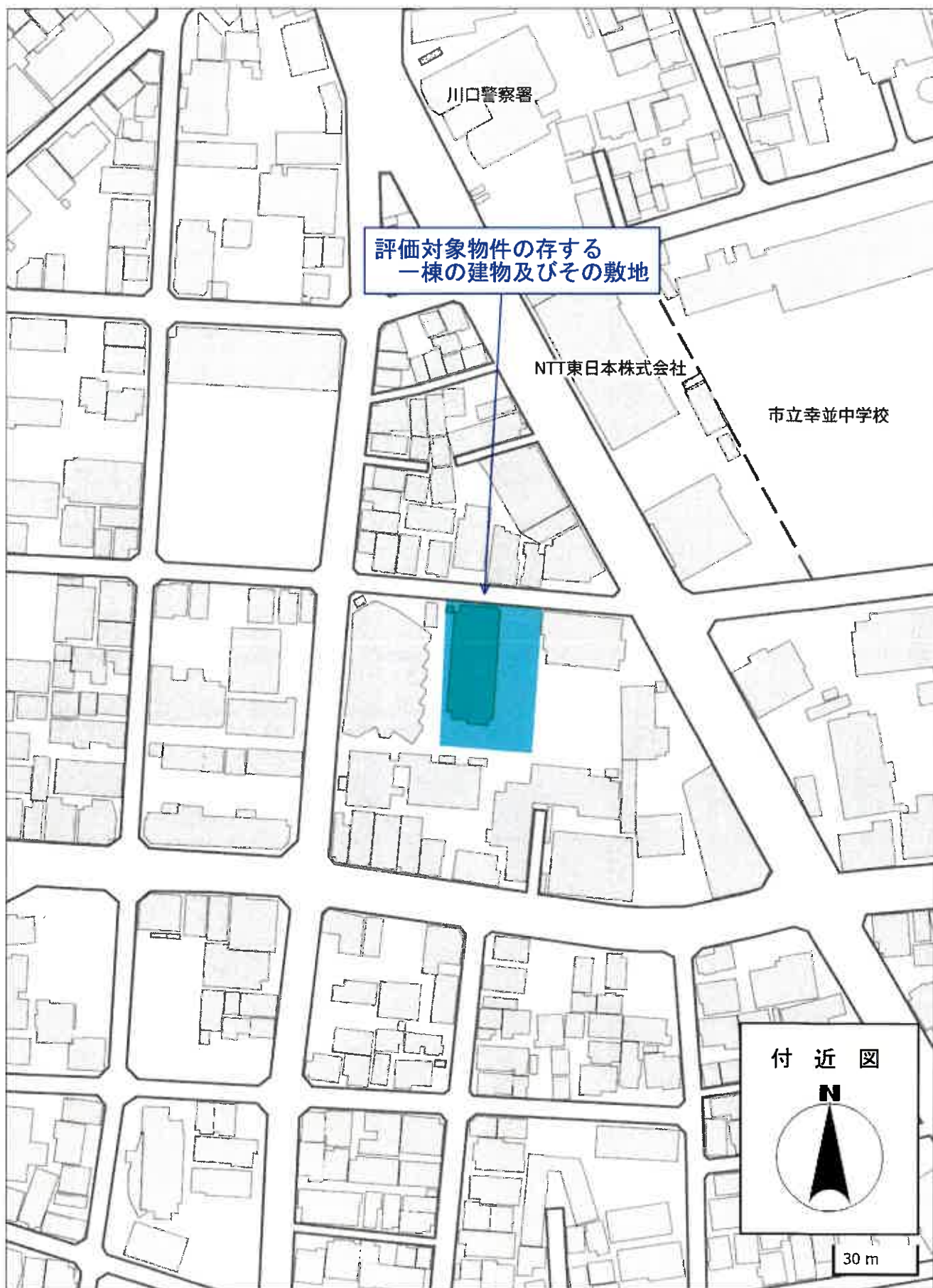
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

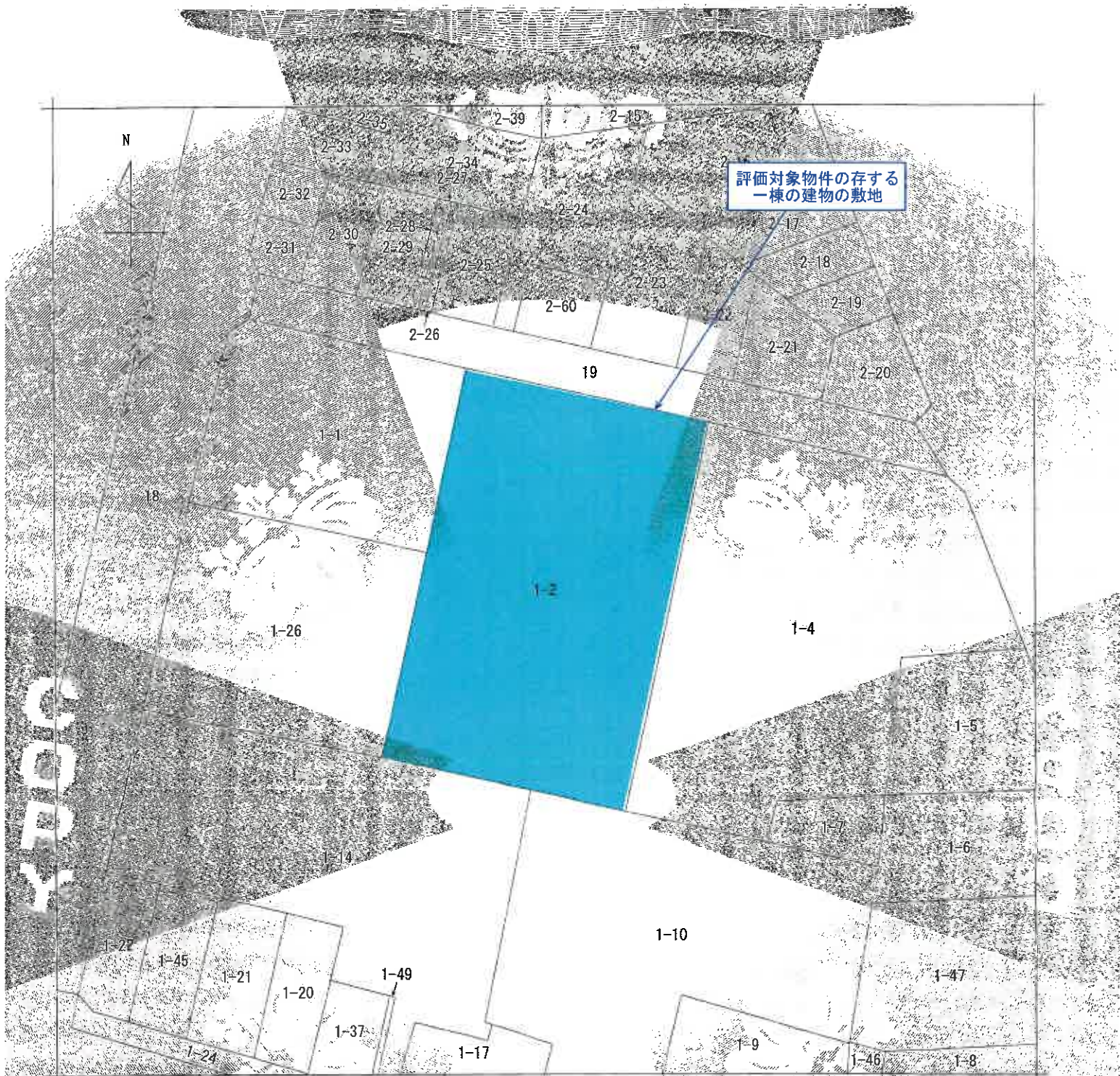
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を明確にした不動産登記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。

地番区域抽出
西青木2丁目

請求部	所在	川崎市西青木2丁目				地番	1番2		
出力尺	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		補正年月日	補正事項	補正事項					

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。

7.0%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方法務局川口出張所借替)

令和8年4月22日
広島法務局

地図整理番号: M08296

(1/1)

登記年月日：平成25年2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。
(さいたま市地方税務局川口出張所管轄)
令和8年4月22日 広島法務局

地積測量図

地番 1-2

土地の所在 川口市西青木二丁目

三辺求積表

地番	辺長	高さ	積面
10	53.035	11.074	587.309590
1	50.351	17.216	1039.002816
2	50.351	17.136	1034.174736
3	52.996	0.584	30.946664
4	52.996	11.478	608.288088
5		積面積	3299.724894
		積面積	1649.862470
		地積	1649.86 m ²

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K.1	148.920	165.533
K.2	201.710	169.549
K.3	201.102	176.471
K.4	200.721	180.814
K.5	198.181	198.373
K.6	198.973	200.742
K.7	198.920	201.336
K.8	147.408	197.266
K.9	147.643	194.299
K.10	148.335	185.530
K.11	149.366	172.561
T.1	200.000	200.000
T.4	206.970	174.270
T.1-2	202.726	211.236

測量年月日 H25.1.28
(任意路線)

凡例	① 右に記す測量係の印	② 測量係の印	③ 測量係の印	④ 測量係の印	⑤ 測量係の印
例	① 測量係の印	② 測量係の印	③ 測量係の印	④ 測量係の印	⑤ 測量係の印

作成者 土佐家屋調査士 平成25年1月28日(作務)

(第五土地家屋調査士会印)

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

登記年月日 平成28年2月25日

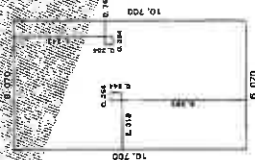
これは図面に記録されている内容と証明する旨の旨である。
(さいたま市地方事務局川口出張所管理)
令和8年4月22日 広島法務局

各階平面図

家屋番号 西青木二丁目1番2
の101

建物図面
名称平面図

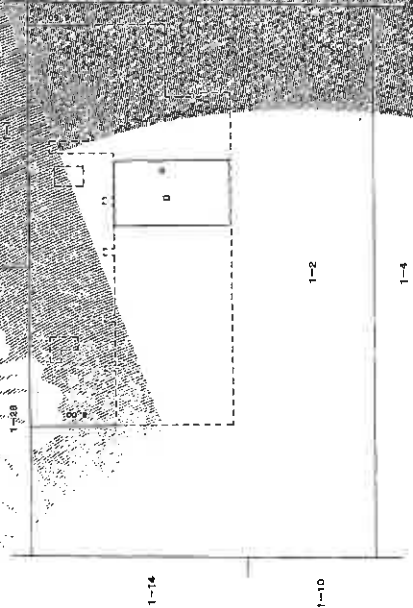
建物所在地 さいたま市西青木二丁目1番地2



求積表

6.070 x 10.700	=	64.949000
0.364 x 0.364	=	-0.132496
0.364 x 0.544	=	-0.198016
合計		64.61888

床面積 64.61 ㎡



建物の高さ55.51m

建物の容積 10.1

作成者

平成28年10月5日作成

床面積 25.0

申請人

床面積 500



建物見取図

