

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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, 2	40, 030, 000 32, 024, 000	一括	8, 006, 000	246, 842	68, 996
1	14, 570, 000	.			
2	25, 460, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 川口市芝富士一丁目 |
| | 地 番 | 2番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市芝富士一丁目 2番地3 |
| | 家屋 番号 | 2番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.08平方メートル
2階 129.80平方メートル
3階 122.60平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

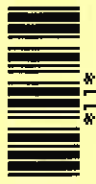
別紙占有状況等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 所 在 | 川口市芝富士一丁目 |
| | 地 番 | 2番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市芝富士一丁目 2番地3 |
| | 家屋 番号 | 2番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.08平方メートル
2階 129.80平方メートル
3階 122.60平方メートル |



(別紙)

賃借権目録

(1) 賃借権

範 囲	206号室
賃借人	E
期 限	令和10年3月2日まで
賃 料	月額45,000円
敷 金	45,525円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲	207号室
賃借人	F
期 限	令和8年8月31日まで
賃 料	月額59,000円
敷 金	177,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(3) 賃借権

範 囲	302号室
賃借人	H
期 限	令和9年8月31日まで
賃 料	月額50,000円
敷 金	無

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

以上

(別紙)

占有状況等目録

物件 番号	占有範囲	占有者	備考
2	101号室	本件所有者	
	102号室	辰起株式会社	左記占有者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。
	103号室	A	
	105号室	B	
	106号室	C	
	107号室	本件所有者	
	108号室		
	201号室	ユーアンドアールホテル マネジメント株式会社	左記占有者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。
	202号室		
	203号室		
	205号室	D	左記各占有者の賃借権は最先の 賃借権である。期間後の更新は買 受人に対抗できる。
	206号室	E	
	207号室	F	
	208号室	G	左記占有者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。
	301号室	ユーアンドアールホテル マネジメント株式会社	
	302号室	H	左記各占有者の賃借権は最先の 賃借権である。期間後の更新は買 受人に対抗できる。
	303号室	ユーアンドアールホテル マネジメント株式会社	左記占有者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。
	305号室		
	306号室	I	
	307号室	ユーアンドアールホテル マネジメント株式会社	

令和8年(ケ)第128号
令和8年7月1日受理
令和8年9月2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 所 在 川口市芝富士一丁目
地 番 2 番 3
地 目 宅地
地 積 198.00 平方メートル

2 所 在 川口市芝富士一丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3.

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 135.08 平方メートル
2 階 129.80 平方メートル
3 階 122.60 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県川口市芝富士一丁目2番6号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 宅地（物件 ）	
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	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が目的土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	1 目的建物の1階エントランス外の目的土地上に自動販売機が1台存在し、地番28-8の土地に15センチメートル程度越境している（土地建物位置関係図参照）。 2 地番2-65に植栽された樹木が目的土地上に越境している。 3 敷地に接する地番28-2及び28-8の各土地は、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）。	
建物	物件2	
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） ☐ 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 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	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	1 2階の階段踊り場付近の壁に「この排水溝におしっこをされている方がおります。建物への小便等は犯罪となりますので、おやめください。」と記載された注意書が貼付されており、小便によるものと思料される異臭を感じる状況である。 2 目的建物1階階段下の空間にはガス・電気設備室が存在する。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
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

(2枚目)

物件番号	占有範囲	占有状況	占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新 種別	賃料		特約 等その他の陳述等 等執行官の意見
							敷金等	月 年 円	
2	□全部■101号室	■居□事□店□倉□他	平25・7・12	■所□賃□使□転□他	□所□務□借□他	□合□自□法	□月 □年 円	□敷 □保 円	空室 居室内の壁のクロスや床材が剥がれている部分がある。
	債務者兼所有者		自令 至令						
2	□全部■102号室	□居■事□店□倉□他	平30・3・30	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月 □年 円	■敷 □保 円	別途共益費3,300円(税込)あり 「102号室は法人の事務所としての用途で使用しており、居住の用途では使用していない。」(占有者代表者陳述)
	辰起株式会社		自令8・3・30 至令10・3・29				40,700円(税込)		
2	□全部■103号室	■居□事□店□倉□他	平28・10・14	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月 □年 円	■敷 □保 円	令和2年頃から雨が降ると床下から水が染み出てきて、床が水浸しになるようになった。」(占有者陳述)
	A		自令6・10・14 至令8・10・13				45,000円		
2	□全部■105号室	■居□事□店□倉□他	令3・2・1	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月 □年 円	■敷 □保 円	別途共益費3,000円あり キッチン下の戸棚のカッティングシートが剥がれている。
	B		自令7・2・1 至令9・1・31				39,000円		
2	□全部■106号室	■居□事□店□倉□他	令7・10・1	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	□合□自□法	■月 □年 円	■敷 □保 円	別途共益費3,000円あり
	C		自令7・10・1 至令9・9・30				39,000円		
2	□全部■107号室	■居□事□店□倉□他	平25・7・12	■所□賃□使□転□他	□所□務□借□他	□合□自□法	□月 □年 円	□敷 □保 円	空室 居室内の壁のクロスや床材が剥がれている部分がある。また、壁と床の一部にカビや藻のようなものが繁殖している。
	債務者兼所有者		自令 至令						
2	□全部■108号室	■居□事□店□倉□他	平25・7・12	■所□賃□使□転□他	□所□務□借□他	□合□自□法	□月 □年 円	□敷 □保 円	空室 居室内の床材が剥がれている部分がある。
	債務者兼所有者		自令 至令						

※ チェック項目の内容は次のとおり
 占有状況 居：居室 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有者 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 賃：賃借権 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金
 (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新 種別	賃料		特約等その他の陳述等 等執行官の意見
							月	年	
2	□全部■201号室 ユー・アンド・アール ホテルマネジメント 株式会社	■居□事□店□倉□他	令5・11・24	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月	□年	別途共益費2,300円あり 「居室はマンズリーマン・マンションとして原則1か月車 位で入居希望者に貸し出しをしている。」(占有者 従業員陳述)
			自令7・11・24 至令9・11・23				■敷	□保	
2	□全部■202号室 ユー・アンド・アール ホテルマネジメント 株式会社	■居□事□店□倉□他	令6・5・15	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月	□年	別途共益費5,000円あり 「居室はマンズリーマン・マンションとして原則1か月車 位で入居希望者に貸し出しをしている。」(占有者 従業員陳述)
			自令8・5・15 至令10・5・14				■敷	□保	
2	□全部■203号室 ユー・アンド・アール ホテルマネジメント 株式会社	■居□事□店□倉□他	令5・11・24	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月	□年	別途共益費2,300円あり 「居室はマンズリーマン・マンションとして原則1か月車 位で入居希望者に貸し出しをしている。」(占有者 従業員陳述)
			自令7・11・24 至令9・11・23				■敷	□保	
2	□全部■205号室 D	■居□事□店□倉□他	令7・12・1	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	□合□自□法	■月	□年	別途共益費3,000円あり
			自令7・12・1 至令9・11・30				■敷	□保	
2	□全部■206号室 E	■居□事□店□倉□他	平24・3・3	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月	□年	玄関入口の床の部分が一部破れている。
			自令8・3・3 至令10・3・2				■敷	□保	
2	□全部■207号室 F	■居□事□店□倉□他	昭和61・9・25	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月	□年	別途共益費3,800円あり 喫煙による壁などの著しい変色がみられる。 床の一部が剥がれて、床下のコンクリートがむき出 しになっている。 水道の蛇口部分がなくなっている。 「207号室には目的建物が増築された当初から入居し ている。」(占有者陳述) 占有開始日は占有者の陳述、同人の住民票及び登記 事項証明書(目的建物)によって認定した。
			自令6・9・1 至令8・8・31				■敷	□保	
2	□全部■208号室 G	■居□事□店□倉□他	令3・12・20	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月	□年	別途共益費3,000円あり キッチン下の戸棚のカッティングシートが剥がれて いる。また、換気扇が回らない状況である。
			自令7・12・20 至令9・12・19				■敷	□保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居室 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫
占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権
貸主 所：所有権 賃：賃借権 借：賃借人 他：その他の者
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
賃料 月：毎月 年：毎年
敷金等 敷：敷金 保：保証金

他：その他の状況
他：その他の権利

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新 種別	賃料		特約等その他の陳述等 等執行官の意見
							月	金等	
2	□全館■301号室 ユー・アンド・アール ホテルマナジメン ト株式会社	■居□事□店□倉□他	令6・10・24	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	□合□自□法	■月 □年 40,000円	■敷金等	別添共益費3,000円あり 「居室はマンスリーマンションとして原則1か月単 位で入居希望者に貸し出しをしている。」(占有者 従業員陳述)
			自令6・10・24 至令8・10・23				■敷 □保		
2	□全館■302号室 H	■居□事□店□倉□他	平19・9・1	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月 □年 50,000円	■敷金等	別添共益費4,800円あり 「地盤でベランダに面する窓ガラスが割れており、 修理がされずにそのままになっている。」(占有者 陳述)
			自令7・9・1 至令9・8・31				□敷 □保		
2	□全館■303号室 ユー・アンド・アール ホテルマナジメン ト株式会社	■居□事□店□倉□他	令5・11・24	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月 □年 42,000円	■敷金等	別添共益費2,300円あり 「居室はマンスリーマンションとして原則1か月単 位で入居希望者に貸し出しをしている。」(占有者 従業員陳述)
			自令7・11・24 至令9・11・23				■敷 □保		
2	□全館■305号室 ユー・アンド・アール ホテルマナジメン ト株式会社	■居□事□店□倉□他	令5・11・24	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月 □年 40,000円	■敷金等	別添共益費2,300円あり 「居室はマンスリーマンションとして原則1か月単 位で入居希望者に貸し出しをしている。」(占有者 従業員陳述)
			自令7・11・24 至令9・11・23				■敷 □保		
2	□全館■306号室 I	■居□事□店□倉□他	令8・3・5	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	□合□自□法	■月 □年 47,000円	■敷金等	別添共益費3,000円あり
			自令8・3・5 至令10・3・4				■敷 □保		
2	□全館■307号室 ユー・アンド・アール ホテルマナジメン ト株式会社	■居□事□店□倉□他	令5・11・24	□所■賃□使□転□他	■所□務□借□他	■合□自□法	■月 □年 41,000円	■敷金等	別添共益費2,300円あり 「居室はマンスリーマンションとして原則1か月単 位で入居希望者に貸し出しをしている。」(占有者 従業員陳述)
			自令7・11・24 至令9・11・23				■敷 □保		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居室 事：事務所 倉：倉庫 他：その他の状況
占有権原 居：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
貸主 所：所有者 賃：賃借権 借：賃借人 他：その他の者
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
賃料 月：毎月 年：毎年
敷金等 敷：敷金 保：保証金
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	1 当社が把握している限りでは、目的建物の入居者で賃料を滞納している方はいないと認識しています。 2 206号室と302号室の各入居者については、直近の更新契約書を取り付けすることができていませんが、同契約に係る更新料及び賃料は継続して支払われているため、当社としては、従前の条件で賃貸借契約が更新されているという認識です。 3 賃貸借契約書（更新契約書を含む。）に共益費の記載がないものについては、共益費なしとなります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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）、土地建物位置関係図、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、関係人の陳述のと通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、関係人から提示を受けた賃貸借契約書から本報告書記載のとおり認めた。

以上

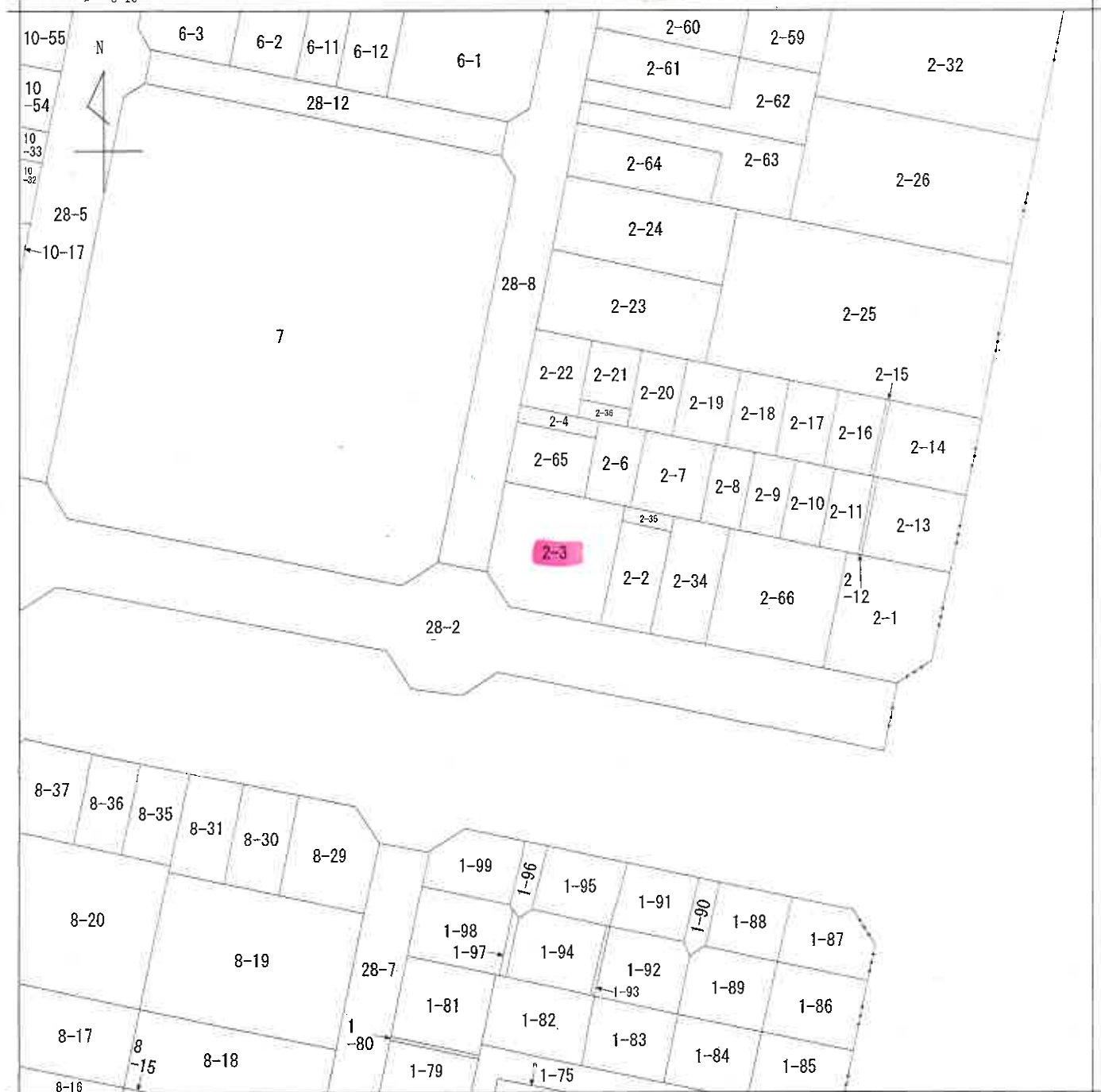
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

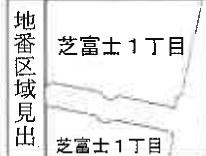
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 7 月 2 日 (木) 12:30-12:50	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影
令和 8 年 7 月 6 日 (月) 17:00-17:30	執務室	債務者兼所有者及び管理会社に対して差押物件の占有者に関する照会書送付
令和 8 年 7 月 28 日 (火) 8:50-9:00	物件所在地	目的建物の各居室に現況調査日時に関する連絡文書投函
令和 8 年 8 月 1 日 (土) 9:00-10:30	物件所在地	立会人または各占有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影（評価人同行） ※対象居室：101、103、107、108、206、208、306
令和 8 年 8 月 2 日 (日) 10:30-12:00	物件所在地	各占有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影（評価人同行） ※対象居室：105、106、207、302
令和 8 年 8 月 25 日 (火) 9:30-9:45	執務室	登記情報提供サービスを利用し、法人及び隣接地の登記情報を取得
令和 8 年 8 月 25 日 (火) 9:45-11:10	物件所在地	立会人または各占有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影（評価人同行） ※対象居室：102、201、202、203、205、301、303、305、307
令和 8 年 8 月 25 日 (火) 15:00-15:30	川口市役所市民課	占有者 F の住民票取得
(特記事項) ■ 令和 8 年 8 月 1 日 目的物件（101 号室、107 号室、108 号室）は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和 8 年 8 月 2 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和 8 年 8 月 25 日 目的物件（102 号室）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。臨場時、上記目的物件は不在であったため、解錠技術者に解錠を指示し、解錠に着手したところ、解錠前に占有者代表者が帰宅した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 部 分	所 在	川口市芝富士一丁目				地 番	2番3			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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52年9月1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。

(さいたま方法務局川口出張所管轄)

令和8年5月12日

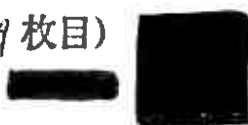
東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M35479

登記官

(1/1)

(1枚目)



登記年月日：昭和61年10月14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。

(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和8年5月12日

東京法務局豊島出張所

登記官

(10枚目)

0170063

各階平面図

家屋番号

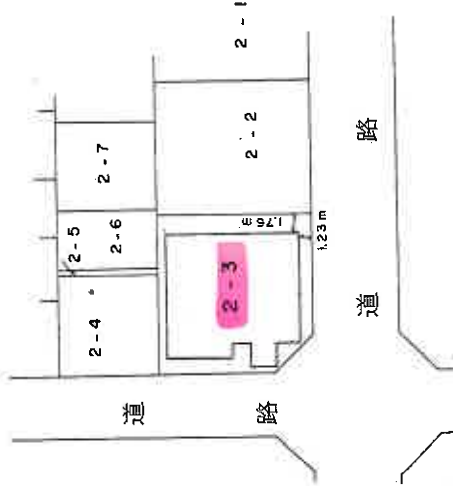
2番3

建物の所在
川口市芝富士1丁目2番地3

建築物各階平面図

1/2

56.10.14



作製者

(昭和61年10月7日作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載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5月12日 東京法務局豊島出張所

登記官

(1枚目)

(東京土地家屋調査士金用紙)

縮小コピーにつき縮尺相違

2
2

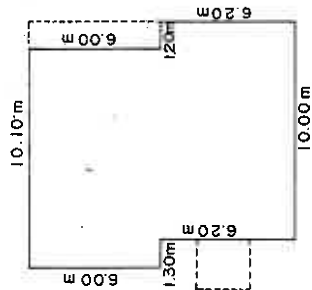
561.10.14
建物図面
各階平面図

0170064

各階平面図

家屋番号 2番3

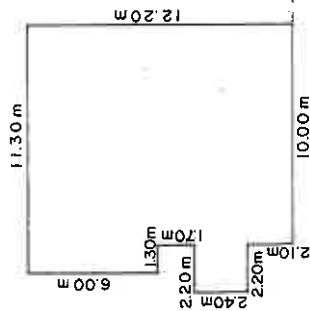
建物の所在 川口市芝富士1丁目2番地3



3階求積

10.10	X	6.00	=	60.6000
10.00	X	6.20	=	62.0000
				122.6000 m ²

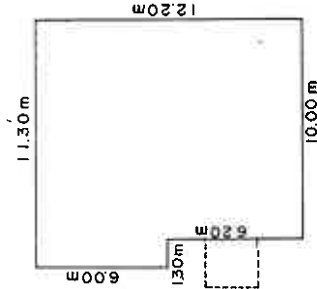
床面積 122.60 m²



1階求積

11.30	X	6.00	=	67.8000
10.00	X	6.20	=	62.0000
2.20	X	2.40	=	5.2800
				135.0800 m ²

床面積 135.08 m²



2階求積

11.30	X	6.00	=	67.8000
10.00	X	6.20	=	62.0000
				129.8000 m ²

床面積 129.80 m²

作製者

(昭和61年10月7日作製)

縮尺 1/250

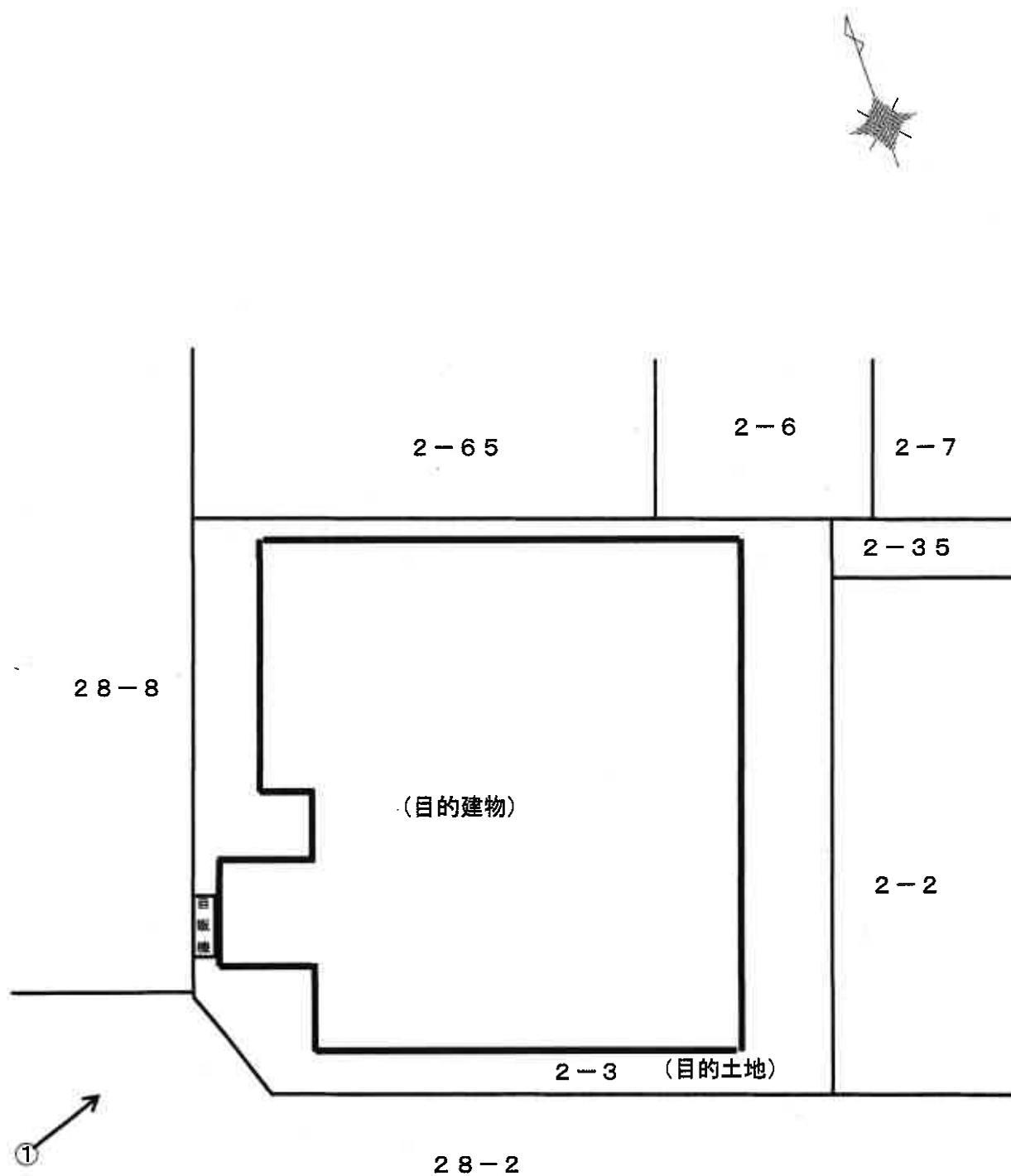
申請人

縮尺

1/250

土地建物位置関係図

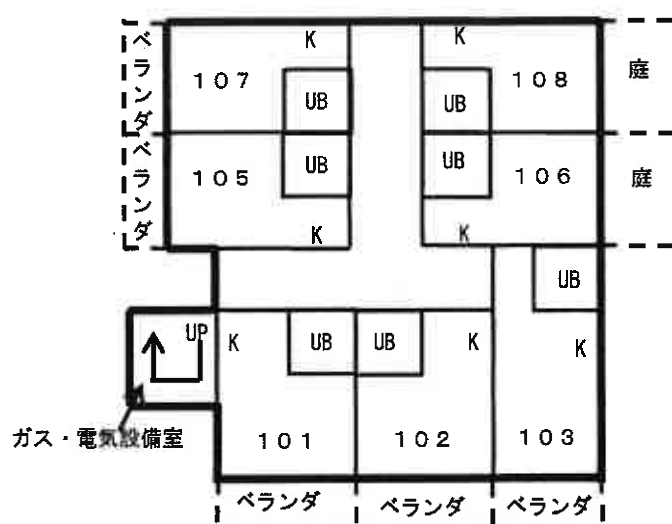
(写真撮影位置 ○→)



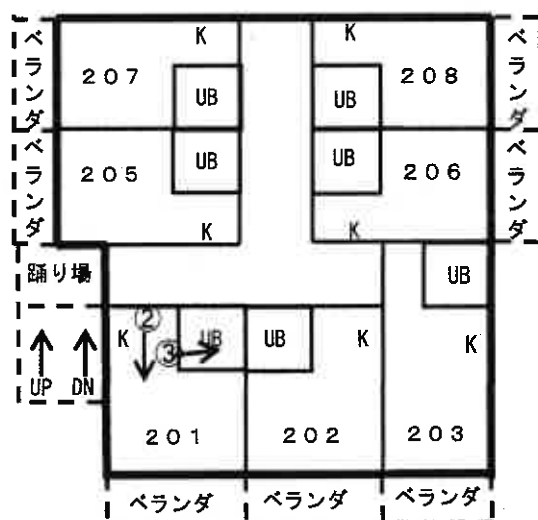
(12枚目)

建 物 見 取 図 （写真撮影位置 ○→）

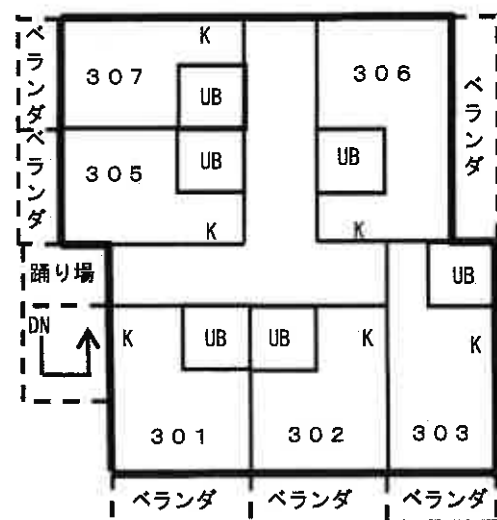
1 階



2 階



3 階



(13枚目)

①



②



③



令和 8 年（ケ）第 128 号
令和 8 年 8 月 1 日外 現地調査
令和 8 年 9 月 7 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 | 所 在 | 川口市芝富士一丁目 |
| | 地 番 | 2番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 川口市芝富士一丁目 2番地3 |
| | 家屋 番号 | 2番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.08平方メートル
2階 129.80平方メートル
3階 122.60平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 0, 0 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1 4, 5 7 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2 5, 4 6 0, 0 0 0 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き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	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件には賃借人による占有が認められ、そのうちの一部の賃借権は買受人の引受けとなる。		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「蕨」駅の北西方約920m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅とアパート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 ぺ い 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% 準防火地域 高さ制限16m以下（地区計画）、芝富士地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	198.00㎡ ほぼ正方形 平坦
接面道路の状況	南約8m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 西約6m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	（物件2）建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 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	本件土地の西側に自動販売機が1台設置されているが、西側市道に約15cm越境している。 北側隣地（2番65の土地）に植栽された樹木が本件土地に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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61年9月25日新築 経 過 年 数：約40年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル、その他 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： ※アスベストの存否は不明（特記事項参照）
床 面 積（現 況）	前記第3目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	1階7戸、2階7戸、3階6戸計20戸の居宅
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	賃借人が居宅（102号室のみ事務所）として利用している。一部は所有者が空き家の状態で利用している。占有状況等はP6～P7の一覧表のとおりである。
特 記 事 項	101号室は内壁のクロスや床のフローリングが剥がれている。 103号室は全体的に汚れている。占有者によれば、雨が降ると床下から水が染み出て、床が水浸しになるとのことである。 107号室は床のフローリングや内壁のクロスに黴や剥がれが著しい。 108号室は床のフローリングが剥がれている。 206号室は全体的に汚れている。壁や天井のクロスが黄ばんでいる。

207号室は床の塩ビシートが剥がれている。壁や天井のクロスが黄ばんでいる。水道の蛇口部分がなくなっている。

302号室はベランダに面する窓ガラスが割れている。占有者によれば東日本大震災時に割れたとのことである。また、占有者によれば銭湯に行っているため、当室内のユニットバスは20年位使用していないとのことである。

303号室は南東角付近の壁のクロスに原因不明の染みがある。

2階の階段踊り場付近に「この排水溝におしっこをされている方がおります。建物への小便等は犯罪となりますので、おやめください。」と記載された貼り紙があり、その排水溝付近は小便によるものと思われる異臭がある。

建物(物件2)の占有者等の状況一覧表

部屋番号	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	共益費等 (円)	敷金等 (円)	占有権原	利用状況	標準賃料 (円)
101	所有者	平25.7.12	—	—	—	—	所有権	所有者が空室の状態 で利用している。	39,000
102	辰起株式 会社	平30.3.30	令8.3.30～ 令10.3.29	37,000 (税別)	3,000 (税別)	39,960	賃借権	賃借人が事務所として 利用している。	37,000
103	A	平28.10.14	令6.10.14～ 令8.10.13	45,000	0	0	賃借権	賃借人が居宅として 利用している。	41,000
105	B	令3.2.1	令7.2.1～ 令9.1.31	39,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として 利用している。	39,000
106	C	令7.10.1	令7.10.1～ 令9.9.30	39,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として 利用している。	39,000
107	所有者	平25.7.12	—	—	—	—	所有権	所有者が空室の状態 で利用している。	39,000
108	所有者	平25.7.12	—	—	—	—	所有権	所有者が空室の状態 で利用している。	39,000
201	ユーアンド アールホ テルマネ ジメント株 式会社	令5.11.24	令7.11.24～ 令9.11.23	41,000	2,300	41,000	賃借権	賃借人がマンスリー マンションとして利用 している。	40,000
202	ユーアンド アールホ テルマネ ジメント株 式会社	令6.5.15	令8.5.15～ 令10.5.14	40,000	5,000	40,000	賃借権	賃借人がマンスリー マンションとして利用 している。	40,000
203	ユーアンド アールホ テルマネ ジメント株 式会社	令5.11.24	令7.11.24～ 令9.11.23	42,000	2,300	42,000	賃借権	賃借人がマンスリー マンションとして利用 している。	42,000
205	D	令7.12.1	令7.12.1～ 令9.11.30	42,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として 利用している。	40,000
206	E	平24.3.3	令8.3.3～ 令10.3.2	45,000	0	45,525	賃借権	賃借人が居宅として 利用している。	40,000

部屋番号	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	共益費等 (円)	敷金等 (円)	占有権原	利用状況	標準賃料 (円)
207	F	昭61.9.25	令6.9.1～ 令8.8.31	59,000	3,800	177,000	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	40,000
208	G	令3.12.20	令7.12.20～ 令9.12.19	35,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	35,000
301	ユーアンド アールホ テルマネ ジメント株 式会社	令6.10.24	令6.10.24～ 令8.10.23	40,000	3,000	40,000	賃借権	賃借人がマンスリー マンションとして利用 している。	40,000
302	H	平19.9.1	令7.9.1～ 令9.8.31	50,000	4,800	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	40,000
303	ユーアンド アールホ テルマネ ジメント株 式会社	令5.11.24	令7.11.24～ 令9.11.23	42,000	2,300	42,000	賃借権	賃借人がマンスリー マンションとして利用 している。	42,000
305	ユーアンド アールホ テルマネ ジメント株 式会社	令5.11.24	令7.11.24～ 令9.11.23	40,000	2,300	40,000	賃借権	賃借人がマンスリー マンションとして利用 している。	40,000
306	I	令8.3.5	令8.3.5～ 令10.3.4	47,000	3,000	47,000	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	47,000
307	ユーアンド アールホ テルマネ ジメント株 式会社	令5.11.24	令7.11.24～ 令9.11.23	41,000	2,300	41,000	賃借権	賃借人がマンスリー マンションとして利用 している。	40,000
合計				724,000	返還敷金 合計	222,525	合計		799,000

※ 太字 は買受人の引受けとなる賃借権

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あり、本件評価では積算価格に加え、現行の賃料を標準的な賃料に補正（現行の賃料が標準的な賃料より低額な部分は現行の賃料を採用）して収益価格を求め、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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	300,000	1.09	198.00	0.85	55,030,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 川口-39

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 258,000\text{円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/92 & \div & 300,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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：角地、接面方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000 円	387.48	0.06	5,810,000

ウ 現価率：

経過年数約40年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-50%
(計算式) $5 / (40 + 5) \times (1 - 0.5)$

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	55,030,000	0.60	法定地上権	33,020,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	55,030,000	-33,020,000		22,010,000	36.2%
2	5,810,000	+33,020,000	1.0	38,830,000	63.8%
積算価格 (合計)				60,840,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
9,588,000	(1-0.35)	6,232,200	11.0%	56,660,000

総 収 益：標準的な賃料で賃貸することを想定（現行の賃料が標準的な賃料より低額である部分については現行の賃料を採用）して求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率4～5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

III 評価額の判定

両試算価格は開差が生じたが、本件評価では賃貸用共同住宅であることを考慮し、収益価格を中心に積算価格を関連づけて、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	57,500,000	36.2%	1.0	0.7		14,570,000
2		63.8%	1.0	0.7	222,525	25,460,000
一括価格（合計）						40,030,000

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 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 (川口-39)
所 在 : 川口市芝富士1丁目5番7外
価 格 : 258,000円/㎡
位 置 : J R京浜東北線「蕨」駅約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 61㎡
供給処理施設 : ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 道 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅とアパート等が混在する住宅地域

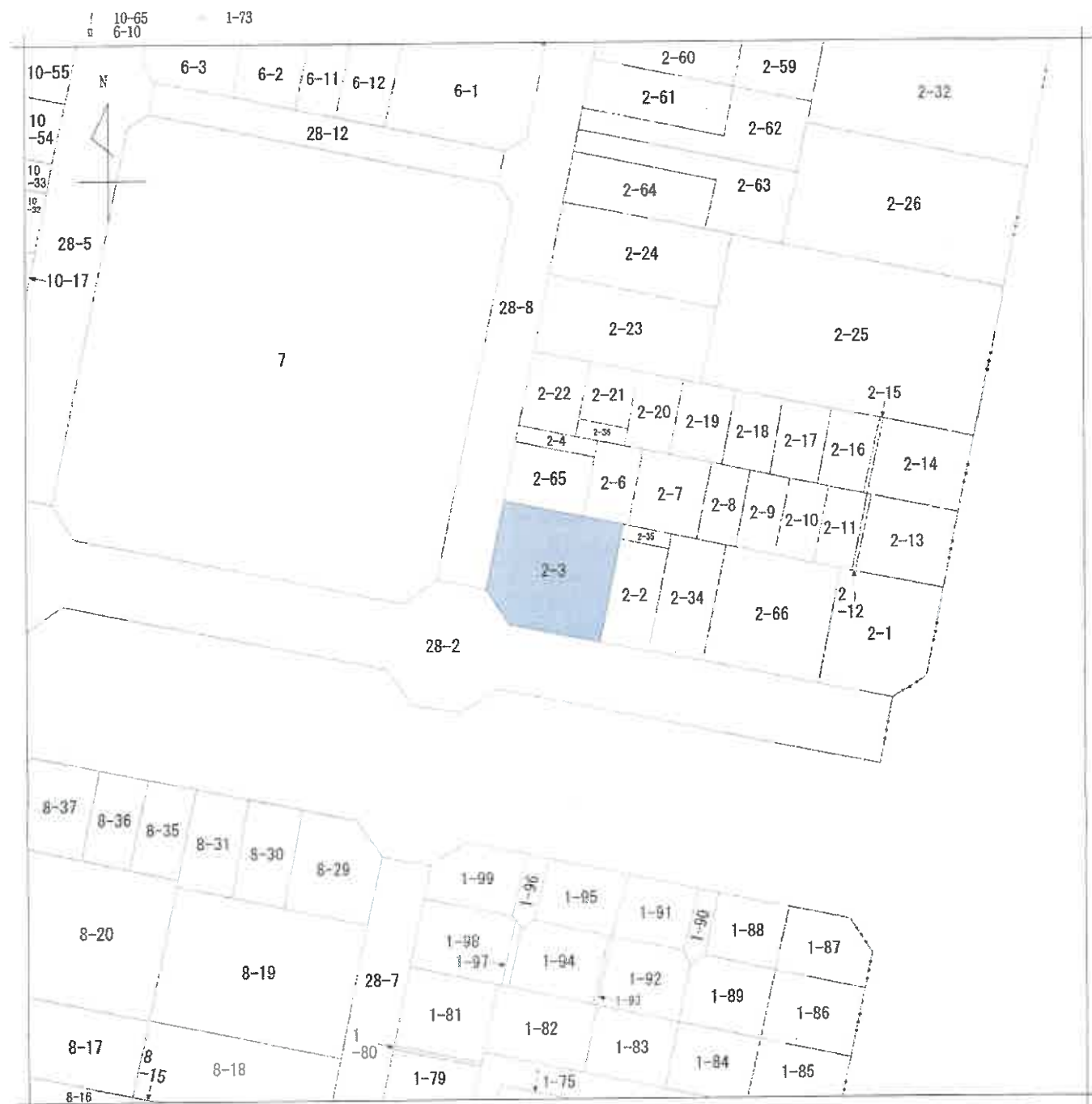
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

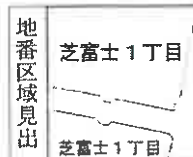
mapple



株式会社マッブル



(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。



請求部分	所 在 川口市芝富士一丁目				地 番 2番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		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52年9月1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。

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和8年5月12日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号: M35479

登記官

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和61年10月14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。
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和8年5月12日

東京法務局葛城出張所

登記官

0170063

各階平面図

家屋番号

2番3

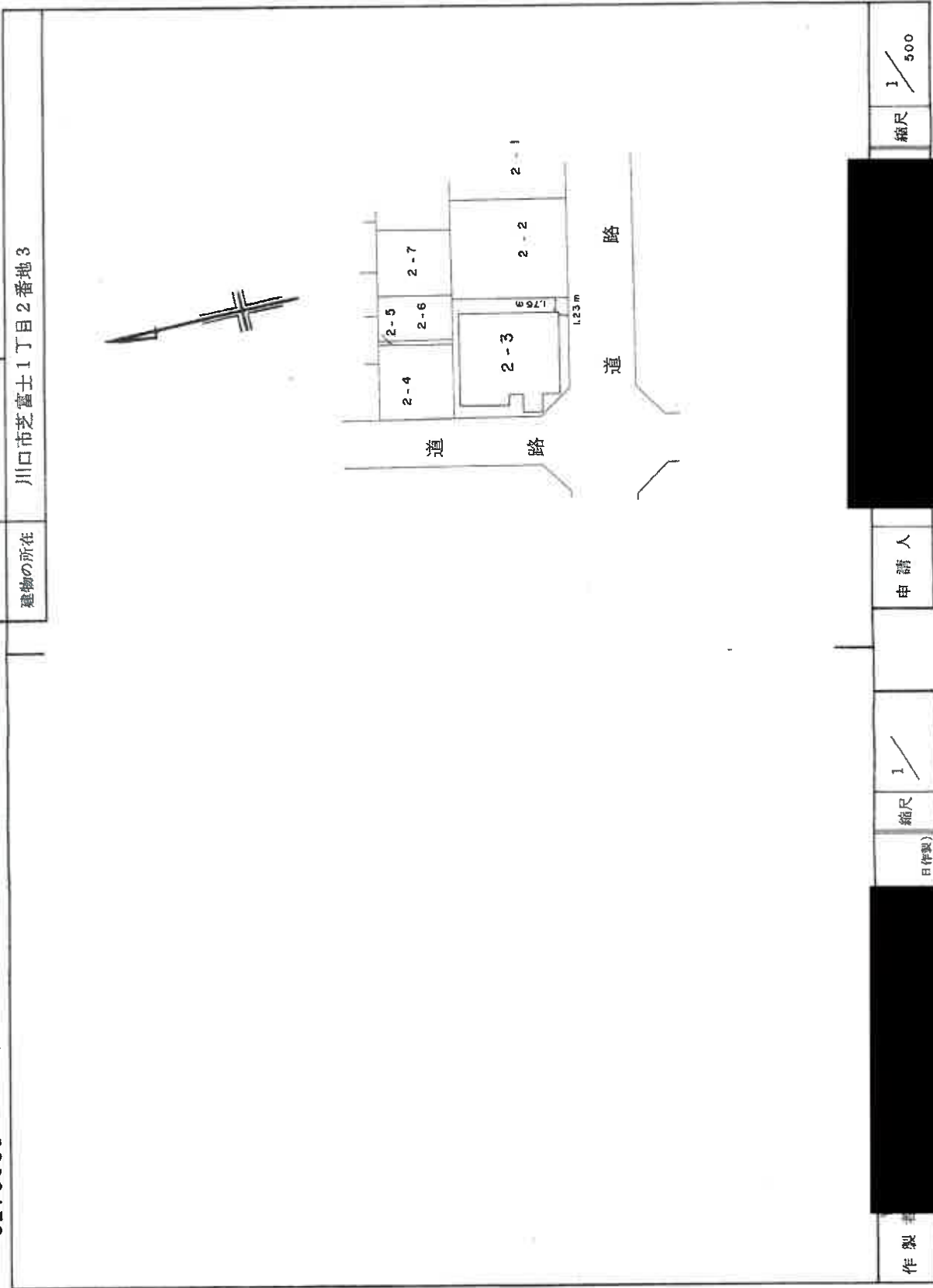
建物の所在

川口市芝富士1丁目2番地3

561.10.14

建築物各階平面図

1/2



A3をA4に縮小

地図管理番号：M35480

(1/2)

登記年月日：昭和61年10月14日

0170064

各階平面図

2番3

家屋番号

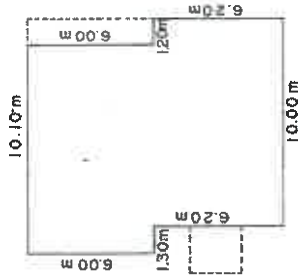
建物の所在
川口市芝富士1丁目2番地3

建物平面図

2/2

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和8年5月12日 東京法務局豊島出張所

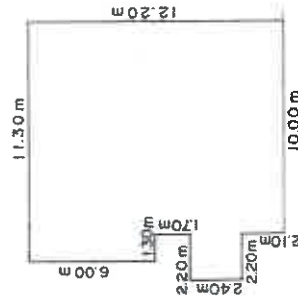
登記官



3階求積

10.10	X	6.00	=	60.6000
10.00	X	6.20	=	62.0000
				122.6000 m ²

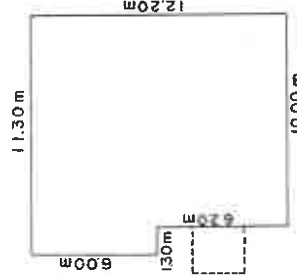
床面積 122.60 m²



1階求積

11.30	X	6.00	=	67.8000
10.00	X	6.20	=	62.0000
2.20	X	2.40	=	5.2800
				135.0800 m ²

床面積 135.08 m²



2階求積

11.30	X	6.00	=	67.8000
10.00	X	6.20	=	62.0000
				129.8000 m ²

床面積 129.80 m²

作製者

1年10月7日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250