令和　８年（ヌ）第　　１０１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１月１０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）
3～5, 7	36, 420, 000 29, 136, 000	一括	7, 284, 000	501, 261	107, 412
3	860, 000				
4	8, 280, 000				
5	6, 460, 000				
7	20, 820, 000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　１０１号

物　件　目　録

３　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．４０平方メートル

４　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．８７平方メートル

５　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４７．６７平方メートル

７　所　　在　　川口市弥平一丁目　１６番地１２、１６番地２１

　　家屋　番号　　１６番１２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１９５．５０平方メートル
　　２階　　６３．２５平方メートル

（現況）

　　種　　類　　倉庫、事務所

令和　8年（ヌ）第　　101号

物　件　明　細　書

令和　8年10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

1　不動産の表示
【物件番号3～5，7】
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7】
賃借権
範　囲　　全部
賃借人　　有限会社東京建匠
期　限　　令和9年4月30日まで
賃　料　　月額330，000円（別途消費税相当額毎月33，000円）
敷　金　　なし
保証金　　900，000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。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3～5南側部分】
駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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。

令和　８年（ヌ）第　　１０１号

物　件　目　録

３　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．４０平方メートル

４　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．８７平方メートル

５　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４７．６７平方メートル

７　所　　在　　川口市弥平一丁目　１６番地１２、１６番地２１

　　家屋　番号　　１６番１２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１９５．５０平方メートル
　　２階　　６３．２５平方メートル

（現況）

　　種　　類　　倉庫、事務所

令和８年(ヌ)第１０１号
令和８年８月２７日受理
令和８年１０月８日提出

現況調査報告書

（２分冊の２：物件３～５、７）

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

令和　８年（ヌ）第　　１０１号

物　件　目　録

３　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．４０平方メートル

４　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．８７平方メートル

５　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４７．６７平方メートル

７　所　　在　　川口市弥平一丁目　１６番地１２、１６番地２１

　　家屋　番号　　１６番１２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１９５．５０平方メートル
　　２階　　６３．２５平方メートル

（１枚目）

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		埼玉県川口市弥平一丁目１６番１１号
土地		物件３～５
	現況地目	■宅地（物件３～５）　□公衆用道路（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	■土地所有者　■その他の者 土地所有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	
建物		物件７
	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：倉庫、事務所 □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　倉庫、事務所　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	
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

占有者及び占有権原（物件３～５関係）		
占有範囲		□全部　■目的建物の南側外壁及びその延長線と各目的土地と南側道路の境界線との間の各目的土地部分
占有者		□債務者　■有限会社東京建匠
占有状況		□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□
■関係人（■占有者従業員）の陳述／□提示文書（　　）の要旨		
占有権原		□賃借権　■使用借権　□不明
占有開始時期		平成１５年５月頃
最初の契約等	契約日	平成　　年　　月　　日
	期間	平成　　年　　月　　日から□平成　　年　　月　　日まで　年間 □期間の定めなし
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　　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　　円（毎月　　限り　　月分支払） □前払（　　年分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		目的土地（物件３～５）は賃貸借契約の対象である目的建物（物件７）と一体として駐車場等として使用されており、目的土地の占有開始時期は目的建物と同時期であると思料する。
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

提示された契約証書及び建物賃貸借契約書には目的土地（物件３～５）の表示がなされていないところ、占有者従業員の陳述によると、占有者は目的土地を無償で駐車場等として使用していることが認められる。

以上から、所有者と占有者との間で目的土地の利用に関して何らかの取り決めがあったかどうかは不明であるものの、占有者において、長年駐車場等として利用しているものと推察されることから、両者の間に黙示の使用貸借契約が成立しており、占有権原は使用借と認めた。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件７関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■有限会社東京建匠
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　■倉庫　□
■関係人（■占有者代表者）の陳述／■提示文書（契約証書及び建物賃貸借契約書各１通）の要旨		
占有権原		■賃借権　□使用借権　□不明
占有開始時期		平成１５年５月頃
最初の契約等	契約日	平成１５年４月１０日
	期間	平成１５年５月１日　■平成１８年４月３０日まで　３年間 □期間の定めなし
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６年５月１日から　■令和９年４月３０日まで　３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３３０，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　年分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（□敷金　　円　■保証金９００，０００円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		別途消費税相当額毎月金３３，０００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

目的建物には、占有者のほか、占有者代表者が役員となっている「株式会社匠工房」の看板が掲示されていたが、関係人の陳述によると同法人は目的建物においては営業をしていないとのことであるから、占有者としては認定しない。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■占有者代表者	1　有限会社東京建匠は私が代表をしており、目的建物の１階を倉庫として、２階を事務所として、それぞれ使用しています。 2　目的建物の賃貸借契約の内容については、提示した契約証書及び建物賃貸借契約書のとおりで、現在に至るまで継続して使用しています。同建物を使用し始めた時期については、かなり昔であるため記憶がはっきりとしませんが、契約証書に記載がされている平成１５年５月頃だと思われます。 3　目的建物には、株式会社匠工房の看板が掲示されていますが、同建物における法人の活動の実体はありません。 4　目的建物は、倉庫の外枠のみの状態で賃借し、当社で事務所などを造作しています。 5　現状、目的建物は当社の営業において重要な役割を果たしているため、退去することは困難です。そのため、目的物件（倉庫とその敷地部分）のみが売却の対象となった場合は、当社でも入札に参加したいと考えています。
■占有者従業員	1　目的建物と公道との間の土地の部分は、目的建物の利用をするにあたって必要に応じて駐車場等として使用しています。 2　目的土地が賃貸借契約書に物件の表示として記載されていないのであれば、目的土地の利用の対価として賃料は支払っていないものと思われます。 3　賃貸借契約締結時、所有者との間で目的土地の利用について何らかの取り決めがあったかどうかは分かりません。

（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
目的物件の状況は、公図、地積測量図、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。 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２、３枚目のとおり認めた。 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

（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８月31日(月) 14：00－14：15	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、占有者代表者に連絡文書交付
令和８年８月31日(月) 16：30－16：40	執務室	債務者（本件所有者）に対して差押物件の占有状況に関する照会書送付
令和８年８月31日(月) 17：00－17：05	執務室	川口市に建物間取図郵送請求
令和８年９月16日(水) 14：15－14：40	物件所在地	占有者従業員立ち会いのもと物件調査、写真撮影（評価人同行）
令和８年９月18日(金) 18：00－18：10	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９月25日(金) 10：40－10：50	執務室	占有者従業員を電話聴取

（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

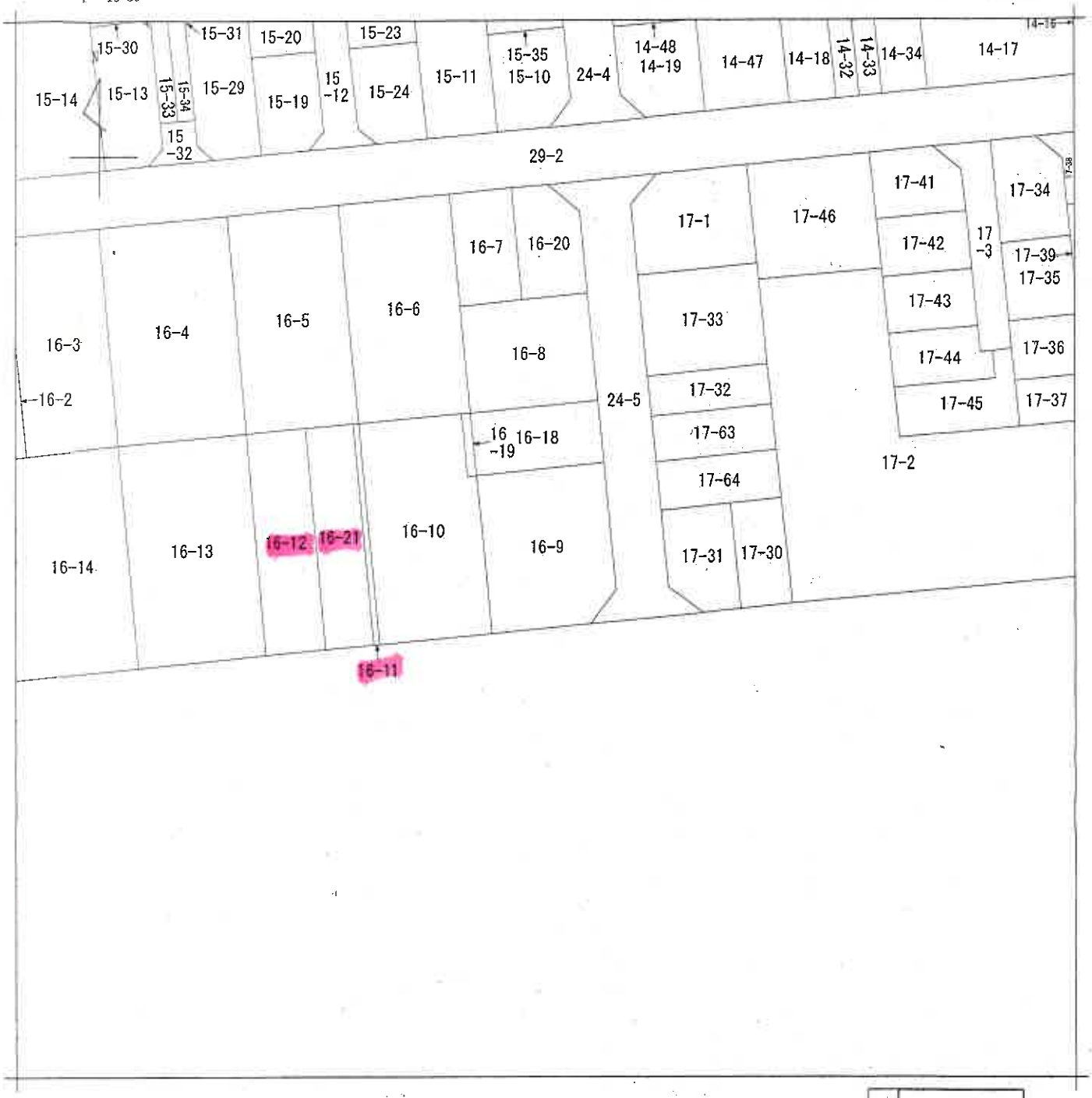
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

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。

地番区域見出	弥平１丁目

請求部分	所在	川口市弥平一丁目		地番	16番9		
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	昭和51年	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。

令和8年1月5日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

（8枚目）

請求番号：22-1
(1/1)

登記年月日：平成14年10月16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。
令和8年1月5日　さいたま地方法務局川口出張所
登記官

（9枚目）

0673526

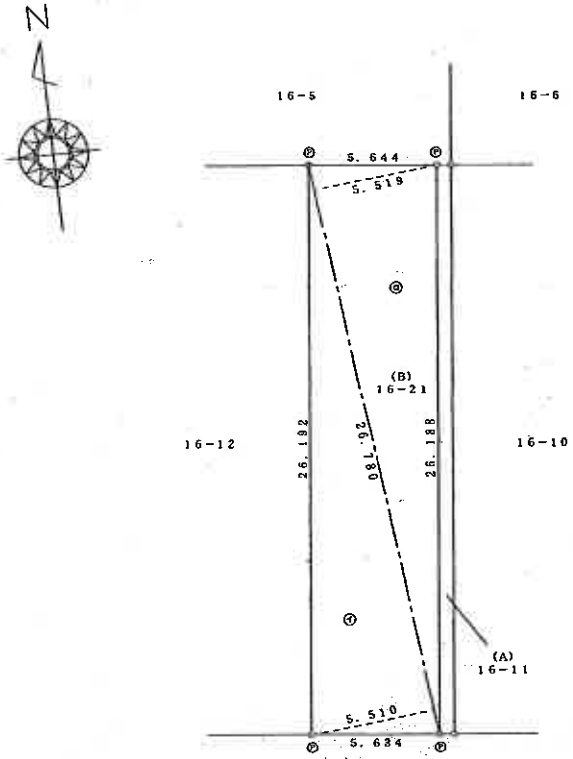
H 14. 10. 16

地積測量図

地番	16－11，－21
土地の所在	川口市弥平1丁目

さいたま地方法務局 川口出張所
14. 10. 16
登記

縮小コピーにつき縮尺相違



求積表

地番	16－21 (B)		
符号	底辺	高さ	倍面積
⑦	26.780	5.510	147.557800
⑪	26.780	5.519	147.798820
		合計	295.356620
		合計面積	147.6783100
		地積	147.67 ㎡

地番	16－11 (A)	
公簿	合計面積	残地
167.08	147.6783100	19.4016900
	地積	19.40 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊄	金属鋲	㊆	刻印
	㊁	コンクリート杭	㊅	金属杭		
	㊂	プラスチック杭	Ⓟ	金属プレート		

作製者 [redacted]（平成 [redacted] 日作製）

申請人 [redacted]

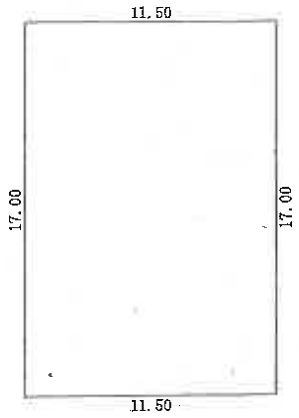
縮尺 1／250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：22-4

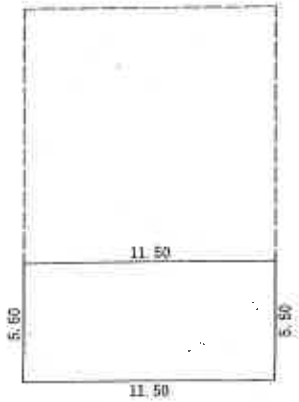
各階平面図

1階



求積表
17.00 × 11.50 ＝ 195.5000
床面積 195.50㎡

2階



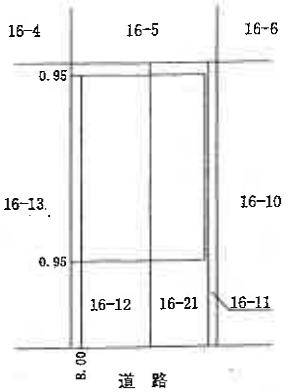
求積表
11.50 × 5.50 ＝ 63.2500
床面積 63.25㎡

作成者	[redacted] (令和8年1月21日作成)	縮尺	1/250

（1/1枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	16番12
建物の所在	川口市弥平一丁目16番地12、16番地21

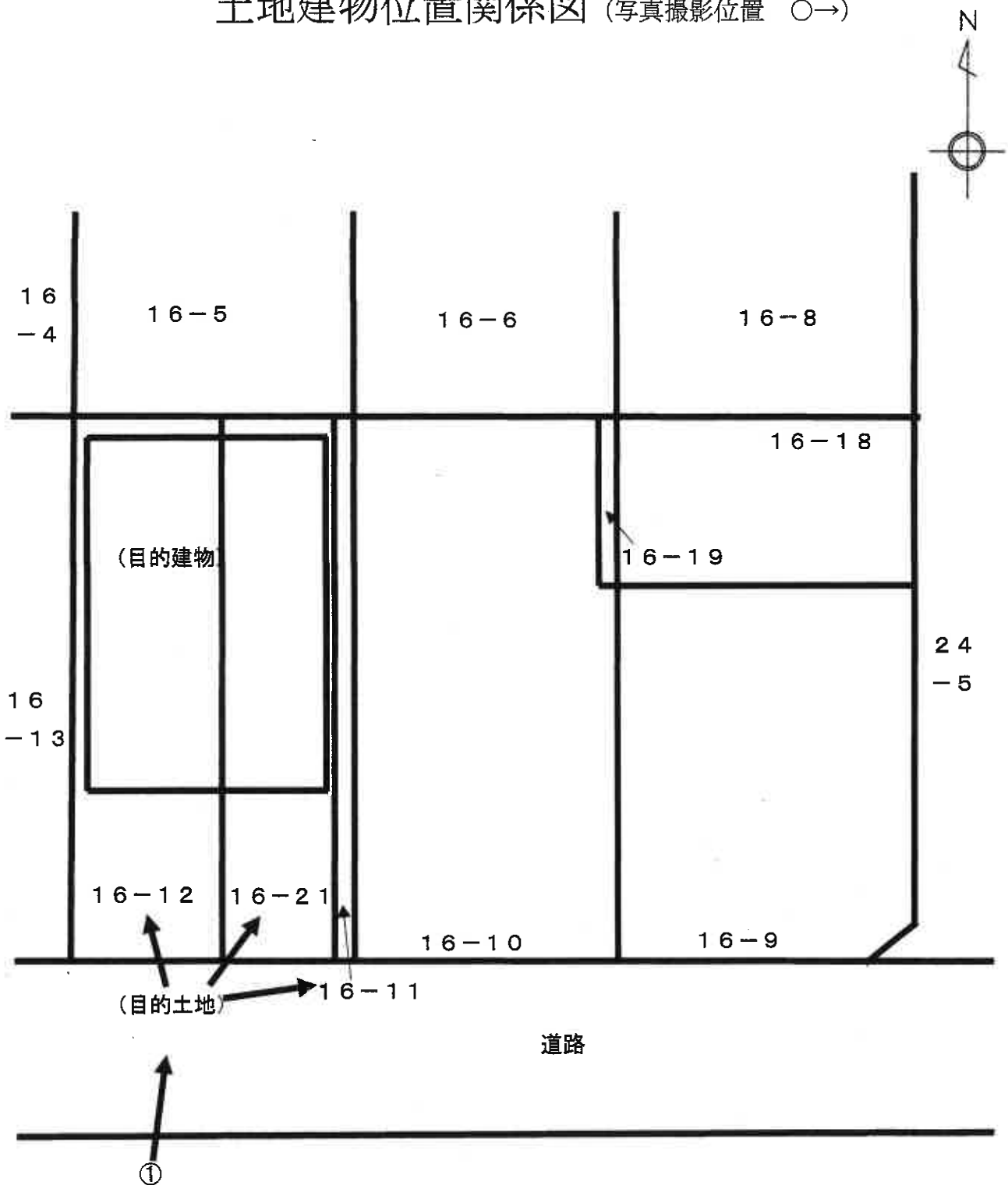




申請人		縮尺	1/500

縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図（写真撮影位置　○→）

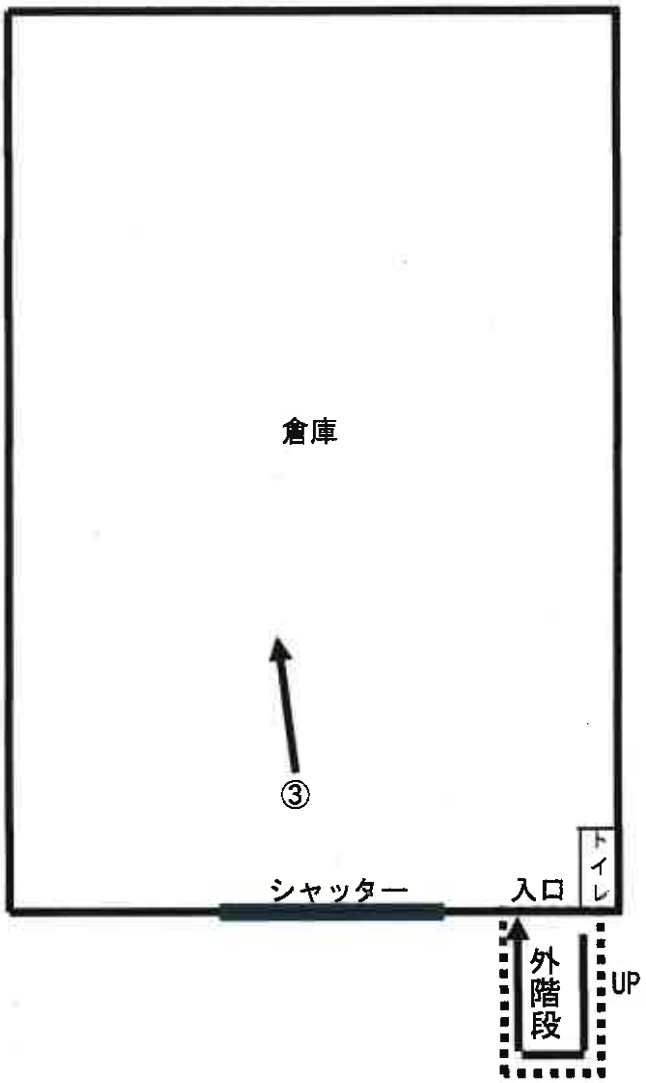


（１１枚目）

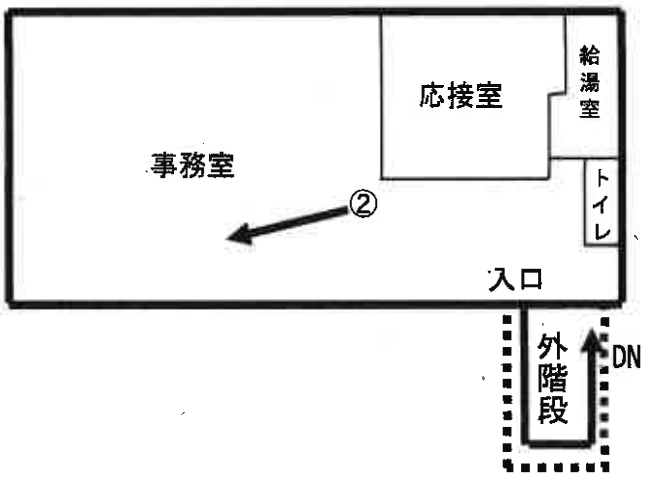
建 物 見 取 図（写真撮影位置　○→）

N

１階



２階



①



②



③



（１３枚目）

令 和 8 年 （ ヌ ） 第 101 号
令 和 8 年 9 月 16 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 1 日　評　価

さいたま地方裁判所

評　価　書

2分冊の2（物件3～5、7）

評価人　不動産鑑定士
松　本　竜　一　印

令和　8年（ヌ）第　　１０１号

物　件　目　録

3　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．４０平方メートル

4　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．８７平方メートル

5　所　　在　　川口市弥平一丁目

　　地　　番　　１６番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４７．６７平方メートル

7　所　　在　　川口市弥平一丁目　１６番地１２、１６番地２１

　　家屋　番号　　１６番１２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　1階　　１９５．５０平方メートル
　　2階　　６３．２５平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格	
金３６，４２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件3（土地）	金８６０，０００円
物件4（土地）	金８，２８０，０００円
物件5（土地）	金６，４６０，０００円
物件7（建物）	金２０，８２０，０００円

① 一括価格は、物件3～5、7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3～5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
3～5	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	倉庫、事務所
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　土地の概況及び利用状況等（物件3～5）

位置・交通	埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅の東方約1,500m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅、店舗、事業所、共同住宅、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2種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	356.94㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約9m舗装県道（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7)建物の敷地。一部駐車場等として建物賃借法人が使用借している模様である。	
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	本件土地の東側隣接地ではガソリンスタンドが営業中であり、同地地下において土壌汚染があった場合には、本件土地についても「もらい汚染」の可能性がある。	

2　建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：平成3年頃新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：―
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁：鋼板、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：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品　　等	使用資材：普通 施　工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借法人が倉庫、事務所として利用している。
特記事項	物件7建物の登記全部事項証明書には新築年月日の記載がないため、固定資産税台帳登録事項証明書に記載されている建築年次（平成3年）に新築されたものとして評価した。なお、建築計画概要書によれば、建築確認は平成3年7月1日に取得している。

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、その賃貸状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考と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3～5（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
3	247,000	0.80	19.40	0.90	3,450,000
4	247,000	0.80	189.87	0.90	33,770,000
5	247,000	0.80	147.67	0.90	26,260,000

※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)。

ア　標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地　川口-4

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
243,000円/㎡	×	100／100	×	100／101.5	× 100／97	≒	247,000円/㎡

◇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、街路条件等が劣る。

イ　個別格差：規模過大等を考慮した。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

②　物件7（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
7	170,000	258.75	0.03	1,320,000

ウ　現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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
3	3,450,000	0.60	法定地上権	2,070,000
4	33,770,000	0.60	法定地上権	20,260,000
5	26,260,000	0.60	法定地上権	15,760,000

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
3	3,450,000	-2,070,000		1,380,000	2.3%
4	33,770,000	-20,260,000		13,510,000	22.2%
5	26,260,000	-15,760,000		10,500,000	17.3%
7	1,320,000	+38,090,000	0.9	35,470,000	58.2%
積算価格（合計）				60,860,000	100.0%

ウ　占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

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
3,960,000	(1－0.25)	2,970,000	8.0%	37,130,000

総　収　益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。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

積算価格は不動産の費用性に着目した価格であり説得力がある。収益価格は不動産の収益性に着目した価格であり理論的であるが、本件においては元本価格に見合った賃料が得られていないため収益価格は低位に試算された。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、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－オ
3	56,110,000	2.3%	0.95	0.7		860,000
4		22.2%	0.95	0.7		8,280,000
5		17.3%	0.95	0.7		6,460,000
7		58.2%	0.95	0.7	900,000	20,820,000
一括価格（合計）						36,420,000

ウ　市場性修正：土壌汚染リスクがあることによる市場性の減退を考慮した。

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：要返還保証金を考慮した。

第6　参考価格資料

基準地価格（　川口-4　）
所在：川口市元郷6丁目7番2「元郷6-7-1」
価格：243,000円/㎡
位置：埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅約1,400m（道路距離）
価格時点：令和8年7月1日
地積：226㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：北西6.0m市区町村道
用途指定等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほかに営業所等が見られる住宅地域

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

埼玉県川口市元郷6丁目　付近

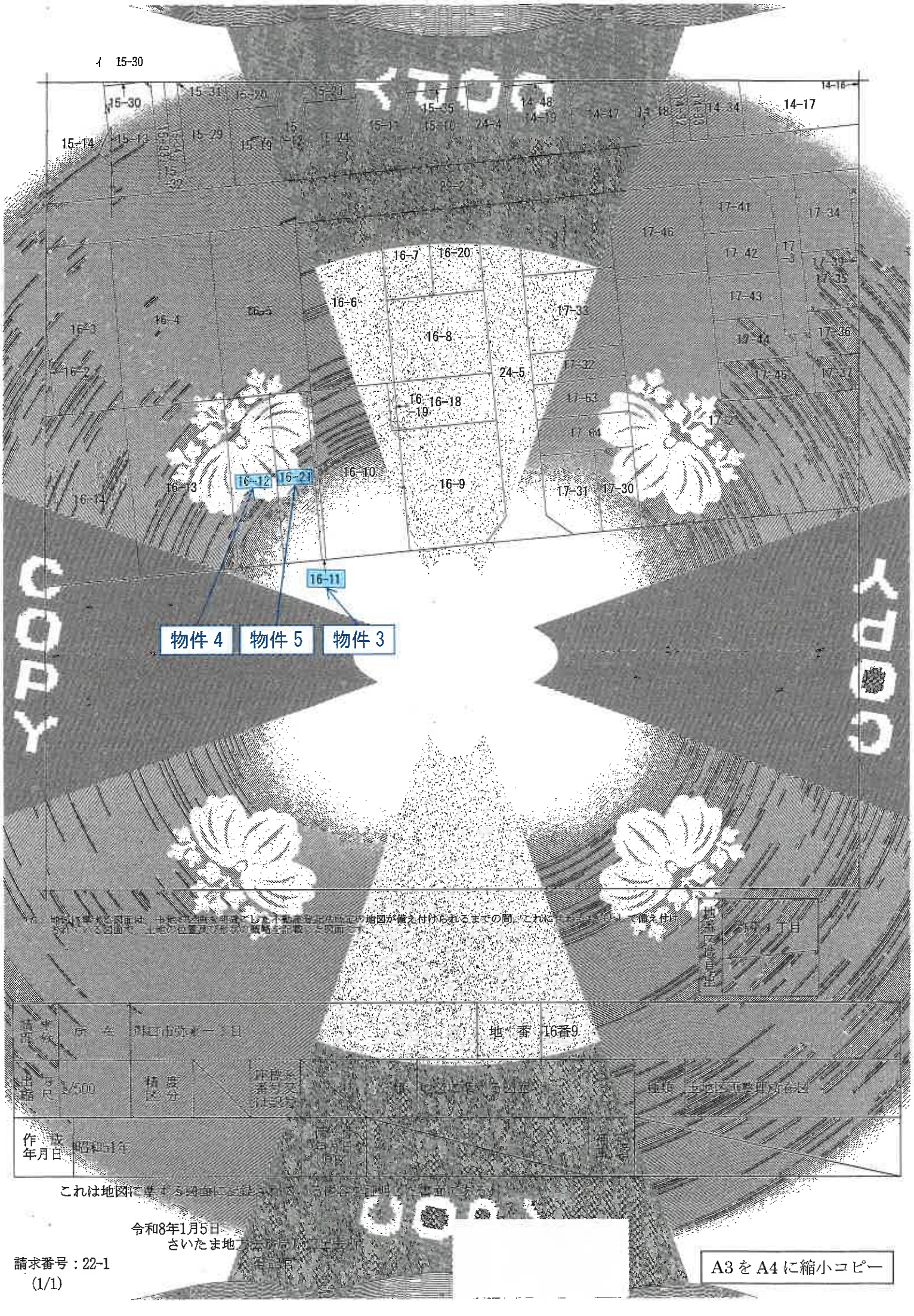


Super Mapple Digital Ver.23
株式会社 昭文社

1：10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 139度44分20秒　北緯　35度47分56秒


15-30
15-31
15-20
15-29
15-19
15-14
15-13
15-22
15-35
15-10
14-48
14-19
14-47
14-34
14-17
14-16
17-41
17-34
17-46
17-42
17-43
17-33
17-44
17-36
17-45
17-37
17-32
17-63
17-64
17-31
17-30
16-7
16-20
16-6
16-5
16-4
16-3
16-2
16-8
24-5
16-19
16-18
16-10
16-9
16-13
16-12
16-21
16-11
物件 4
物件 5
物件 3
地番 16番9
これは地図に準ずる図面です。
令和8年1月5日
さいたま地方法務局
請求番号：22-1
(1/1)
A3 を A4 に縮小コピー
COPY

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
令和8年1月5日
さいたま地方法務局川口出張所

登記年月日 平成14年10月16日

0673526

H 14. 10. 16

地積測量図

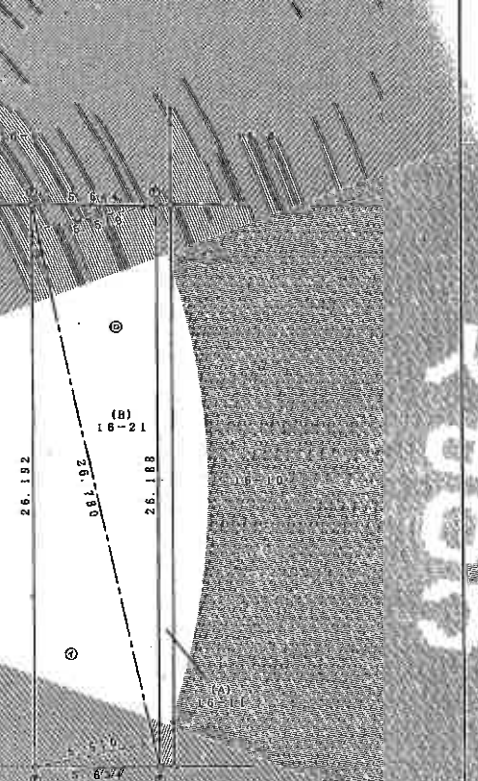
地番	16-11、-21
土地の所在	川口市弥平一丁目

川口地方法務局
14.10.16
登記

実積表

地番	16-11 (A)		
符号	量	高さ	倍面積
㋑	26.780	5.510	147.657800
㋺	26.780	5.519	147.798820
		合計	295.356620
	合計面積		147.6783100
	地積		147.67 ㎡

地番	16-11 (A)	
公簿	合計面積	残地
167.08	147.6783100	19.4016900
	地積	19.40 ㎡



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	打込杭
	㋺	コンクリート杭	㋔	金属杭		
	㋩					

作製年月日	調査年月日	縮尺
		1/250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小コピー

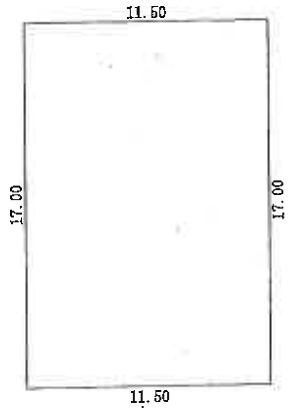
請求番号：22-4

建物図面
各階平面図

家屋番号	16番12
建物の所在	川口市弥平一丁目16番地12、16番地21

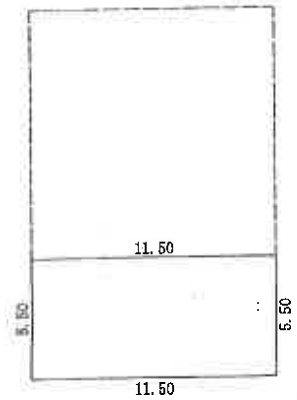
各階平面図

1階

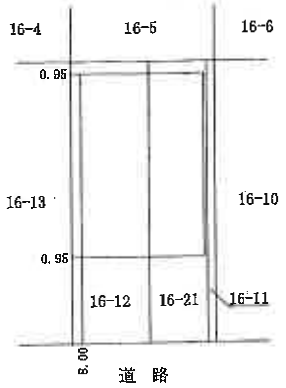


求積表
17.00 × 11.50 ＝ 195.5000
床面積 195.50㎡

2階



求積表
11.50 × 5.50 ＝ 63.2500
床面積 63.25㎡





作成者		縮尺	1/250

(令和8年7月21日作成)

申請人		縮尺	1/500

A3をA4に縮小コピー