

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山 崎 美由紀

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 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 2 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 26 日 午後 4 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、物件所在地を管轄する農業委員会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 7 年 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	28,490,000 22,792,000		5,698,000	561,122	197,370



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市大手町 2 番地 5

建物の名称 レクセルマンション川越大手町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 2 番 5 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 5 6 . 7 6 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 川越市大手町 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 1 2 1 . 1 5 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 3 6 万 2 4 7 0 分の 1 万 6 3 4 2



物件明細書

令和 7年 6月20日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山崎 美由紀

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】

(1) 賃借権

範囲 南側(別紙「建物間取図」中の「店舗1」部分)

賃借人 株式会社ゆめキッズ

期限 令和9年3月31日まで3年間

賃料 月額231,000円

敷金 420,000円

特約

① 電気及び水道料金は、貸主が東京電力と川越水道局へ料金を支払い、後日隣のテナント様と折半した金額を請求いたします。請求書が届きましたら、速やかに貸主指定口座へお振込みしてください。尚、電気及び水道料金が隣のテナント様と著しい差が生じた場合は、貸主は利用割合により比率を変更できるものとします。

② 社長室のエアコンは残置物になりますので、故障や取替の場合は借主負担で行うものとします。

③ 修理及びクリーニング等は、賃貸人の指定業者が行うものとします。

④ 駐輪場の使用については、現在駐輪スペースに駐輪することを承認していますが、今後使用できなくなる場合があります。また、使用状況により使用できなくなる場合もございます。

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 北側（別紙「建物間取図」中の「店舗2」部分

賃借人 株式会社トゥルーズホーム

期 限 令和9年4月30日まで3年間

賃 料 月額198,000円

敷 金 540,000円

特 約

- ① 電気及び水道料金は、貸主が東京電力と川越水道局へ料金を支払い、後日隣のテナント様と折半した金額を請求いたします。請求書が届きましたら、速やかに貸主指定口座へお振込みしてください。尚、電気及び水道料金が隣のテナント様と著しい差が生じた場合は、貸主は利用割合により比率を変更できるものとします。
- ② 修理及びクリーニング等は、賃貸人の指定業者が行うものとします。
- ③ 自動ドアは残置物になりますので、故障した場合は借主負担で補修してください。またドアを造作される場合も借主負担になります。尚、造作は貸主の承諾を得たデザイン施工によるものとします。

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

登記上の1住戸を2戸に分割利用している。

《 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」をご覧ください。



- 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市大手町 2 番地 5

建物の名称 レクセルマンション川越大手町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 2 番 5 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 5 6 . 7 6 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 川越市大手町 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 1 2 1 . 1 5 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 3 6 万 2 4 7 0 分の 1 万 6 3 4 2

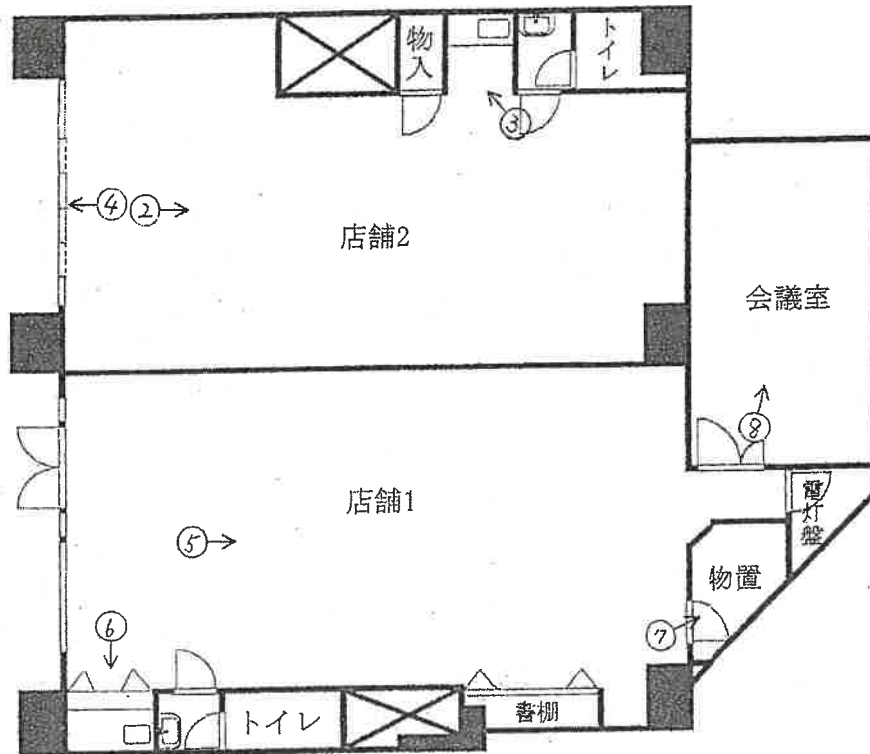
共有者 株式会社ホームステーション 持分 3 分の 1

共有者 富士交通株式退社 持分 3 分の 2



建物間取図

令和6年(ケ)第167号



♂ 写真撮影位置



B I T

令和6年(ケ)第167号
令和6年12月26日受理
令和7年3月10日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 田 尻 伸 行

(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 川越市大手町 2 番地 5

建物の名称 レクセルマンション川越大手町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 2 番 5 の 101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 156.76 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 川越市大手町 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1121.15 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 36 万 2 4 7 0 分の 1 万 6 3 4 2

共有者 株式会社ホームステーション 持分 3 分の 1

共有者 富士交通株式会社 持分 3 分の 2



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 { 種類: ☐ ある { 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店舗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 29,700円 修繕積立金 40,860円 専用使用料 48,000円	令和7年1月27日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ川越支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路() ☐ ()	
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) ☐ (符号)	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

- 1 符号 1 の土地に接面する 1 0 2 番 4 の土地は、国所有の宅地であり、現況は公衆用道路である。
2 符号 1 の土地上に、下記のとおり登記された規約共用部分あり。

記

(1) 家 屋 番 号 大手町 2 番 5 の 1 0 2

種 類 ゴミ置場

(2) 家 屋 番 号 大手町 2 番 5 の 1 0 3

種 類 物置

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

(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 ☒ 南側 (別紙「建物間取図」中の「店舗1」部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ゆめキッズ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有会社担当者 ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年4月1日	
最初の契約等	契約日	平成30年2月6日	
	期間	平成30年4月1日から ☒ 令和3年3月31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4月1日から ☒ 令和9年3月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金231,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金420,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料には、消費税等21,000円を含む	
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

(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 ☒ 北側 (別紙「建物間取図」中の「店舗2」部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社トゥルーズホーム	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有会社代表者 ☐ ()の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書 (本件競売事件の申立債権者提出の物と同じ))の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年5月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年4月ころ	
	期間	令和3年5月1日から ☒ 令和6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	
	貸主	☒ 所有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金198,000円 (毎月27限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金540,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料には、消費税等18,000円を含む	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 株式会社トゥルーズ ホーム代表者 (占有者会社代表者)	本件建物（北側部分）を富士交通株式会社と株式会社ホームステーションから借りています。 当初の契約は、令和3年5月1日から同6年4月30日までの期間で、内容は現在の契約と同じです。 元は一つの部屋なのでメーターが一つということもあり、電気と水道代は南側の部屋と折半が原則になっているのが、不満です。 借りた当初から、自動ドアに鍵は掛かりません（写真④）。特約条項で、この自動ドアは残置物になるので、故障した場合は借主負担で補修することになっています。
■ 株式会社ゆめキッズ 代表者 (占有会社担当者)	本件建物（南側部分）を富士交通株式会社と株式会社ホームステーションから借りて、療育施設として使用しています。 本件建物に不具合な所はありません。 契約内容は、賃貸借契約書のとおりです。 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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。

以 上

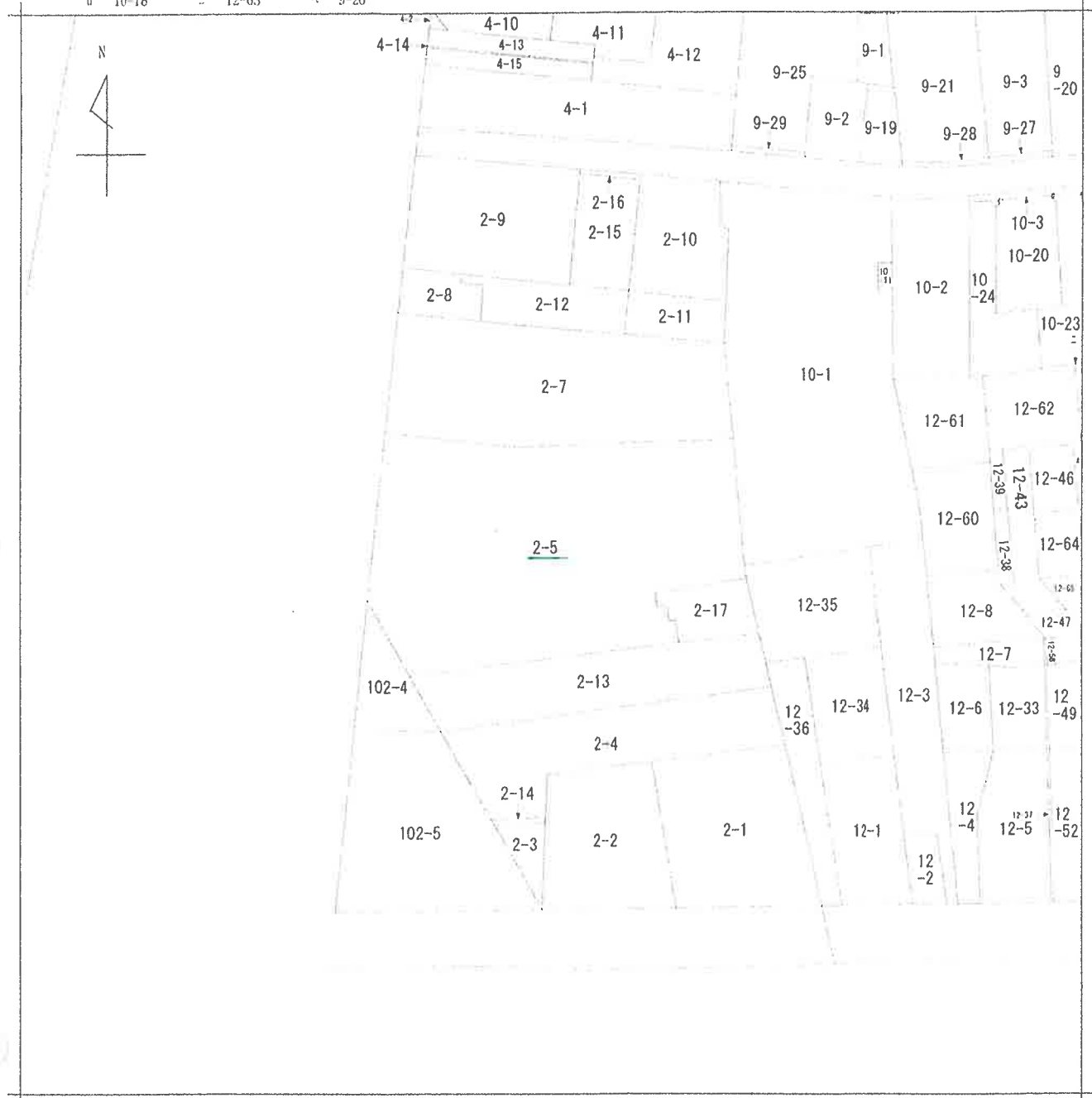
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

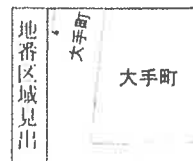
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月10日(金) 15:25-15:45	物件所在地	臨場・物件確認・店舗1の占有会社の社員と面談
令和7年1月13日(月) 11:30-11:35	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和7年2月14日(金) 15:40-16:10	物件所在地	店舗2の屋内調査・占有会社代表者と面談(評価人同行)
令和7年2月26日(水) 10:20-10:40	物件所在地	店舗1の屋内調査・占有会社社員と面談(評価人同行)
令和7年2月26日(水) 11:20-11:50	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地、占有会社等の登記事項証明書取得
令和7年3月4日(火) 15:20-15:30	当庁(電話)	店舗1の占有会社担当者から使用状況聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、解錠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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

16-17 10-21 12-63
10-18 12-63 9-26



(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	川越市大手町				地番	2番5			
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	旧土地台帳附属地図
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越支局管轄)

令和6年11月12日

千葉地方法務局木更津支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年3月16日

441.3.16

1501501 各階平面図

家屋番号
大手町2番5の
101

建物図面

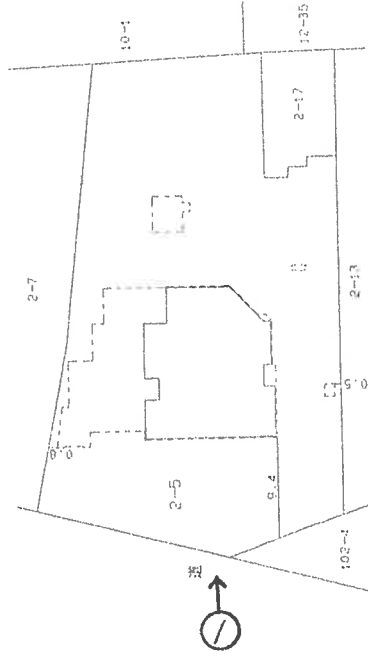
建物の所在
川越市大手町2番地5

建物の存する部分 1階
建物番号 101

求積表

3.700×12.700	$= 46.9900$
1.075×11.325	$= 12.1241$
0.975×10.875	$= 10.6038$
1.075×11.650	$= 12.5238$
3.975×12.500	$= 49.6875$
$(6.104 + 3.325) \div 2 \times 156.7617$	$= 156.7617$

床面積 156.7617㎡



写真撮影位置

縮尺 1/500

扶桑レクセル株式会社
代表取締役

申請人

縮尺 1/250

年 2月26日作成

土肥調査士
関根

作製者

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(さいたま地方裁判所川越支部審判)

令和6年11月12日

千葉地方裁判所木更津支部

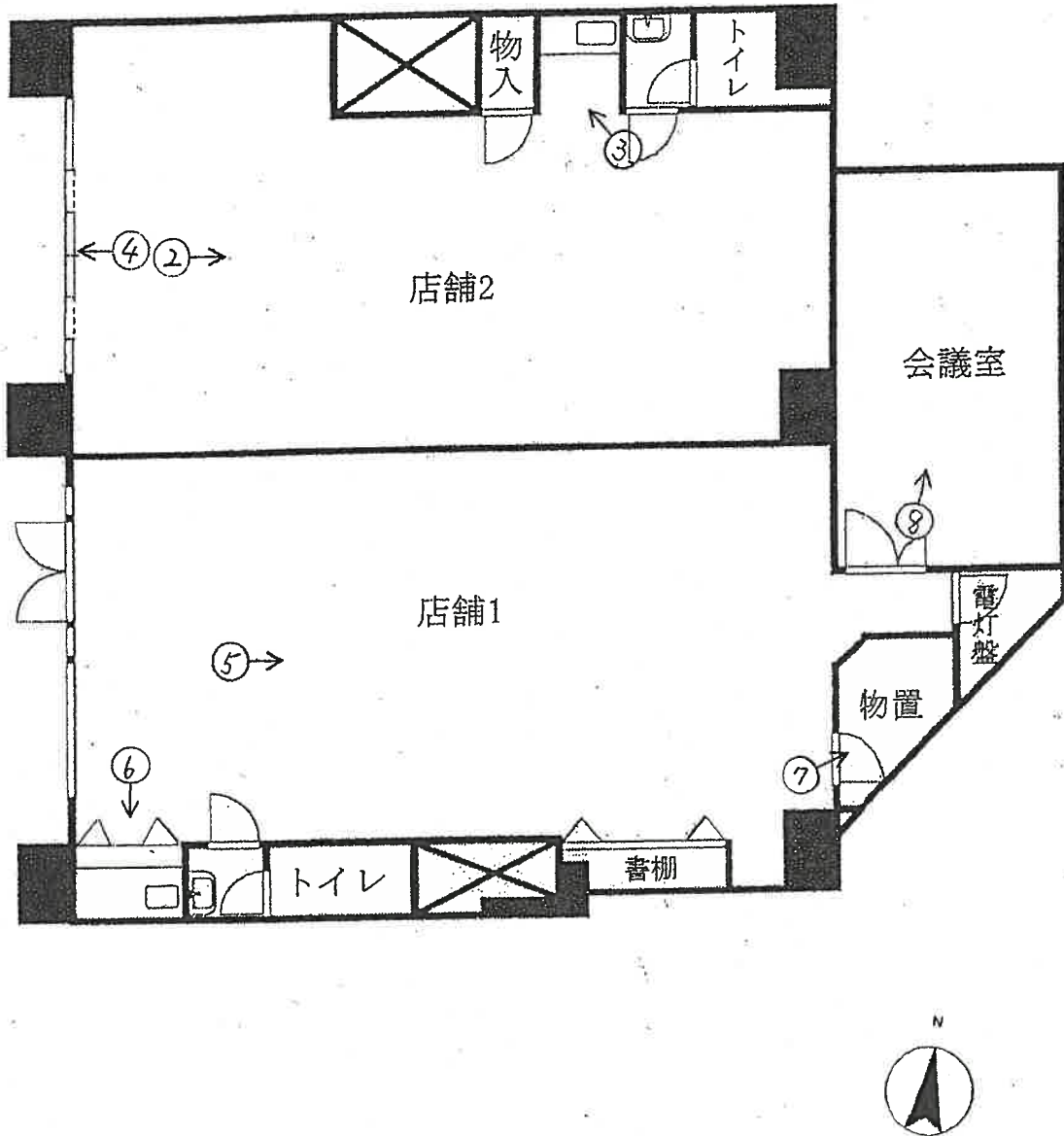
登録官

(10枚目)

請求番号：10-3

建物間取図

令和6年(ケ)第167号



写真撮影位置



1



2



3



④



⑤



⑥



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 1 6 7 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

蛭 原 康 善^印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市大手町 2番地5

建物の名称 レクセルマンション川越大手町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 2番5の101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 156.76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 川越市大手町2番5

地 目 宅地

地 積 1121.15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 36万2470分の1万6342

共有者 株式会社ホームステーション 持分3分の1

共有者 富士交通株式会社 持分3分の2



第1 評 価 額

物件1	金 28,490,000 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	
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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

位 置 ・ 交 通	西武新宿線 本川越駅 北東 約1,200m（道路距離）の地点に位置する。				
付 近 の 状 況	戸建、アパート、マンションが混在する川越市役所に近い住商混在地域				
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	商業地域			
	建 蔽 率	80%			
	容 積 率	400%			
	防 火 規 制	準防火地域			
	その他の規制	なし			
画 地 条 件 等 (規模、形状等)	地 積	1,121.15 m ² （符号1）			
	形 状	不整形			
	地 勢	敷地内平坦			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	西	約10.5m	県道 川越上尾線	等高	42条1項1号
土地の利用状況	本件マンションの敷地				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	有			
	下 水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特 記 事 項	a. 接面する県道は都市計画道路3・4・5 東京川越線 計画幅員18m。現在計画決定段階。 b. 都市計画道路の拡幅ラインから25m東側は第1種住居地域60/200に含まれる。 c. 都市景観形成地域（川越十カ町地区）に指定されている。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクセルマンション川越大手町	
建物の用途	居宅・店舗 (総戸数53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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成11年2月25日 新築 約 26年 約 24年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル、タイル貼 なし
設備	エレベーター 駐車場	有 有
建物の品等	使用資材 施工程度	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	レクセルマンション川越大手町管理組合 委託管理 (株)大京アステージ 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	a. オートロック。 b. 規約共用部分にゴミ置場と物置が登記されている。	

(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	1 階
	方位	西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	店舗	登記上の1住戸を2戸に分割利用している。
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 長尺ビニールシート等 ビニールクロス貼り等 電気、水道等 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	月額 29,700円
	修 繕 積 立 金	月額 40,860円
	合 計	月額 70,560円
	滞 納 額	0円 令和7年1月27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	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	a. 経年相当の摩耗と汚損がある。 b. 2分割している各店舗はいずれも賃貸中。	

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

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／㎡）	専有面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
360,000	156.76	0.456	25,730,000

※ 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）。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 26年 経済的残存耐用年数 24年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 5%

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} + \frac{\text{観察減価率}}{100} \right)} = \frac{24}{\left(\frac{26}{24} + \frac{5}{100} \right)} = 0.456 \end{aligned}$$

② 敷地権価格

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	地積（㎡）	建付減価	敷地権割合	敷地権価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	280,000	0.941	1,121.15	1.0 - 0	$\frac{16,342}{362,470}$	13,320,000
—	—	—	—	—	—	—
合 計						13,320,000

更地価格

公示地 川越5-11

$$\begin{aligned} \text{公示価格等} &= 299,000 \text{ 円／㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 105.5}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{100.0} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{112.8} \div \text{標準画地価格} \\ &= 280,000 \text{ 円／㎡} \end{aligned}$$

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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	規模、形状	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷 地 権 割 合	登記上の敷地権割合	

2 積算価格の査定

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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ
25,730,000	13,320,000	1.0	1.274	49,750,000

価格補正	: なし	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	130.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	98.0%
相乗積		127.4%

Ⅱ 収益価格（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、更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					DCF法による価格
	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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.4%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
7,738,926円 (18.9%)	3,128,988円	7.4%	41,015,113円 ≒ 41,020,000円	0.8072	33,111,344円 (81.1%)	40,850,270円 ≒ 40,850,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.4\%)^3} \approx 0.8072$$

ア 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 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 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 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 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 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、本件評価では周辺の売買事例及び売り希望事例等を参酌のうえ、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）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
積 算 価 格	49,750,000	1.0 — 0.13	43,282,500
収 益 価 格	—————		40,850,000
調整後の価格	—————		42,070,000

占有減価修正 ： 建物構成比0.66×長期賃借権0.2＝0.13

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）	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 （敷金等）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
42,070,000	1.0	0.70	1.00	960,000	28,490,000

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

エ 滞納管理費等相当額の減価 ： なし

オ その他の控除減価（敷金等） ： 960,000 円

第6 参考価格資料

地価公示価格	川越5-11
所在地	: 幸町3番1
価格	: 299,000 円/㎡
位置	: 西武新宿線 本川越駅 950m (道路距離)
価格時点	: 令和6年1月1日
地積	: 242㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 東 10m 県道
用途指定等	: 商業地域 準防火地域 (建蔽率 80%、容積率 400%)
地域の概要	: 低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

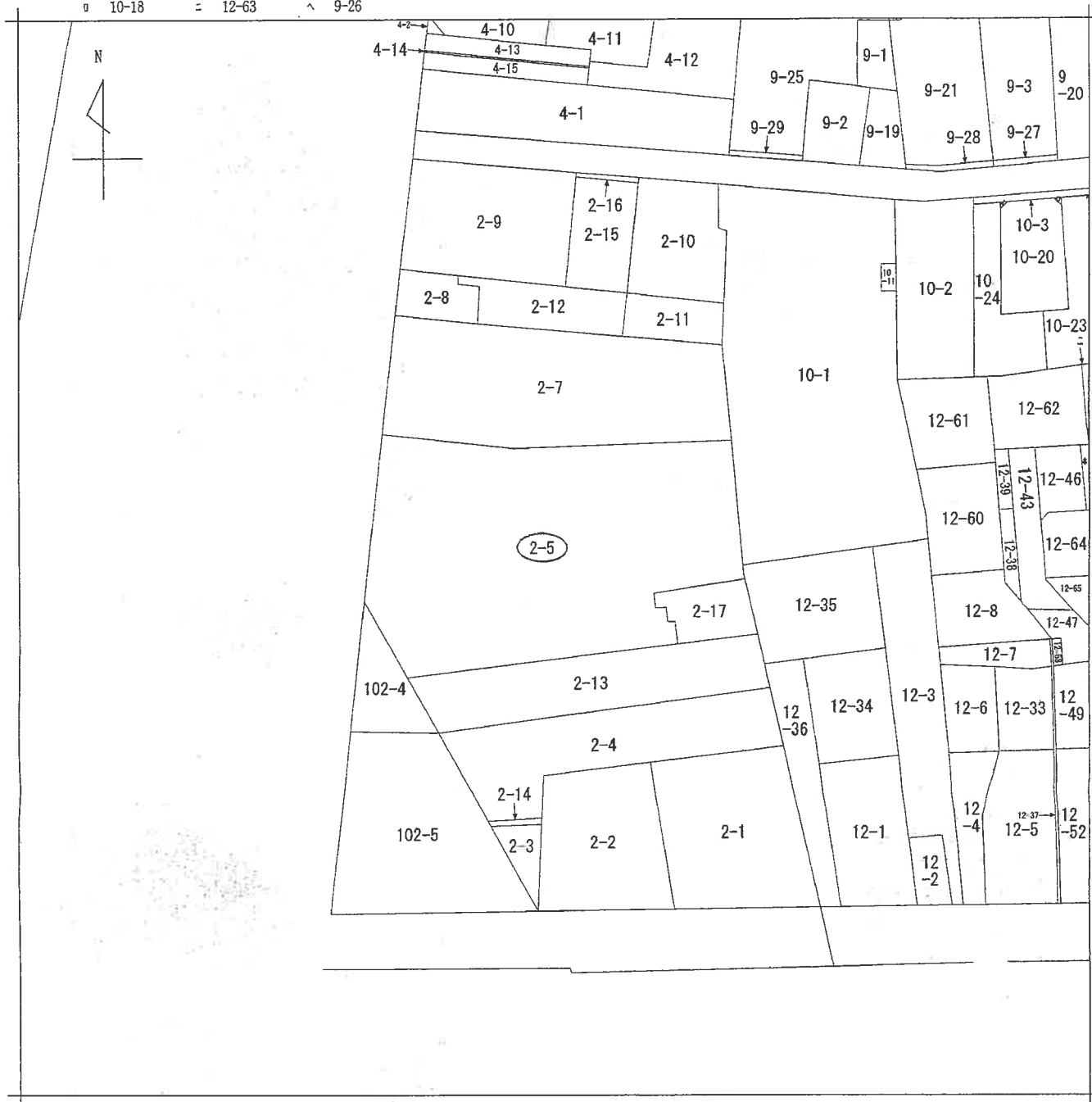


1 : 16,000 相当

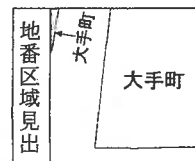
地図上の1センチは 約 160メートル

6-ケ-167位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

イ 10-17 ハ 10-21 ホ 12-63
 0 10-18 ニ 12-63 ヘ 9-26



(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					地 番		2番5		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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越支局管轄)

令和6年11月12日

千葉地方法務局木更津支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3→A4縮小

6 - ケ - 167公図



登記年月日：平成11年3月16日

1501501

各階平面図

家屋番号
大手町2番5の
101

建物図面

411.3.16

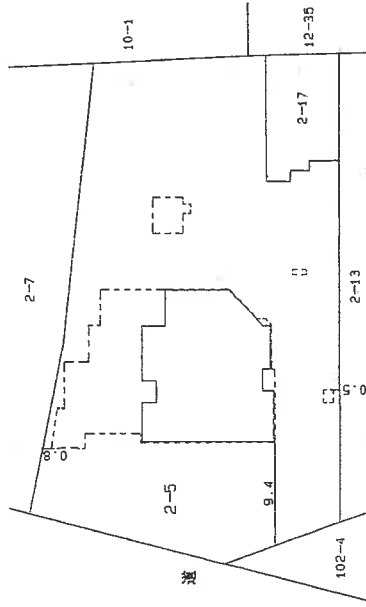
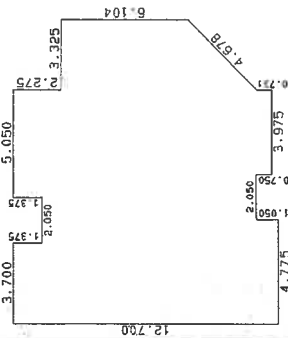
建物の所在
川越市大手町2番地5



建物の存する部分
建物番号 101

求積表	
3.700×12.700	$= 46.9900$
1.075×11.325	$= 12.1744$
0.975×10.275	$= 10.0181$
1.075×11.650	$= 12.5238$
3.975×12.400	$= 49.2900$
3.394×3.325	$= 11.2843$
$(5.104 + 3.325)^2$	$= 23.7654$
$\div 2$	$= 11.8827$
計	156.7613

床面積 156.76㎡



作製者

土地調査
家屋

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

年 2月26日作製)

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。

(さいたま市地方税局川越支局管轄)

令和6年11月12日

千葉地方税務局木更津支局

6-ケ-167建物図面

A3→A4縮小

登記官

