

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月30日 午前10時00分 場 所 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10月20日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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	8,150,000 6,520,000		1,630,000	85,516	20,407



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市伊勢原町五丁目 5 番地 7

建物の名称 リバーサイド壱番街 7 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊勢原町五丁目 5 番 7 の 7 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

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 7 3 . 8 9 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 川越市伊勢原町五丁目 5 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 3 9 2 . 6 1 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 1 7 0 1 万 1 7 0 0 分の 7 万 3 8 9 0



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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】

本件所有者が占有している。

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市伊勢原町五丁目 5 番地 7

建物の名称 リバーサイド壱番街 7 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊勢原町五丁目 5 番 7 の 7 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

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 7 3 . 8 9 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 川越市伊勢原町五丁目 5 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 3 9 2 . 6 1 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 1 7 0 1 万 1 7 0 0 分の 7 万 3 8 9 0



令和 7 年 (又) 第 1 号
令和 7 年 4 月 3 日受理
令和 7 年 4 月 17 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 川 上 進

(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 川越市伊勢原町五丁目 5 番地 7

建物の名称 リバーサイド壱番街 7 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊勢原町五丁目 5 番 7 の 7 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

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 7 3 . 8 9 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 川越市伊勢原町五丁目 5 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 3 9 2 . 6 1 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 1 7 0 1 万 1 7 0 0 分の 7 万 3 8 9 0

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所有して占有している (空き家) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 16,000円 修繕積立金 900円 棟別修繕積立金 8,600円 駐車場料金 5,000円 専用庭使用料 380円 令和7年3月31日現在 ☒ 滞納がある 令和元年11月分～令和7年3月分 計 2,007,200円 なお、管理会社から上記滞納額のほかに遅延損害金781,955円の主張あり	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
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 (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) ☐ (符号)	
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 平成 年 () 第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	1 本件建物には、債務者が住んでいたところ、5年以上前から空き家です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

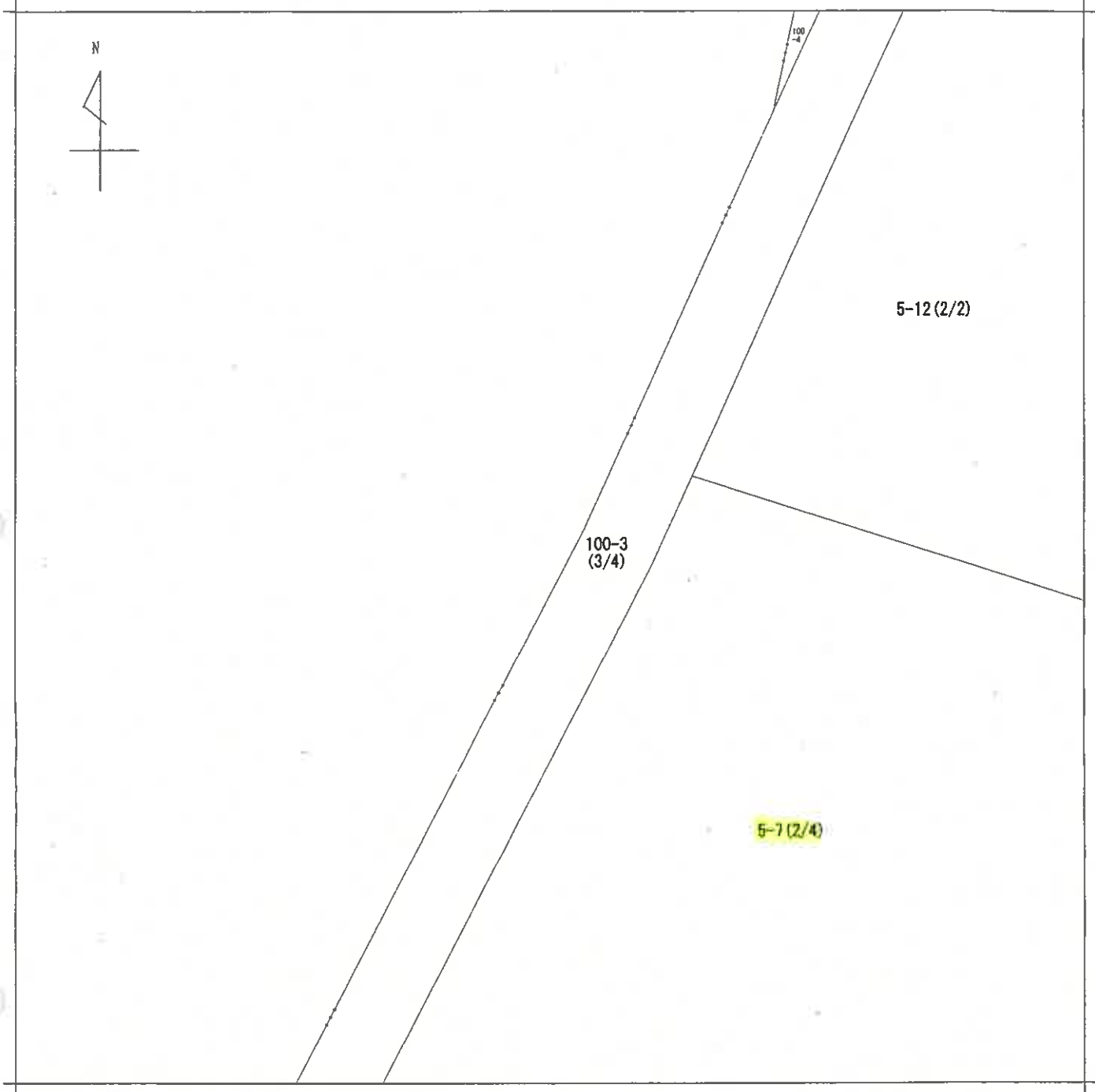
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況（郵便ポストにテープが貼られていること及び玄関外側に置かれている表札の表示）、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番5-13、100-3、100-7）は、いずれも川越市所有の公衆用道路である。また、本件土地に接面する土地（地番4-7、5-14）は、いずれも川越市所有の土地である。
- 4 本件建物の洋室（北西側）の入口ドアが開きにくい。
- 5 登記された規約設定共用部分として①事務所・集会所、②機械室・休憩所、③機械室4棟がある。

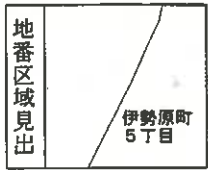
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月5日(土) 14:05-14:20	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ
7年4月7日(月) 13:40-13:45	執行官室	管理費等照会書FAX送信
7年4月8日(火) 8:30-8:40	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年4月16日(水) 13:00-13:25	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行、管理人聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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させて臨場した。 ☒ 令和7年4月16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



(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。



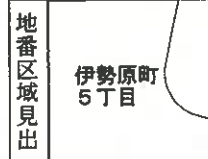
請求部	所在	川越市伊勢原町五丁目				地番	5番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年4月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和6年12月18日
さいたま地方法務局川越支局
登記官



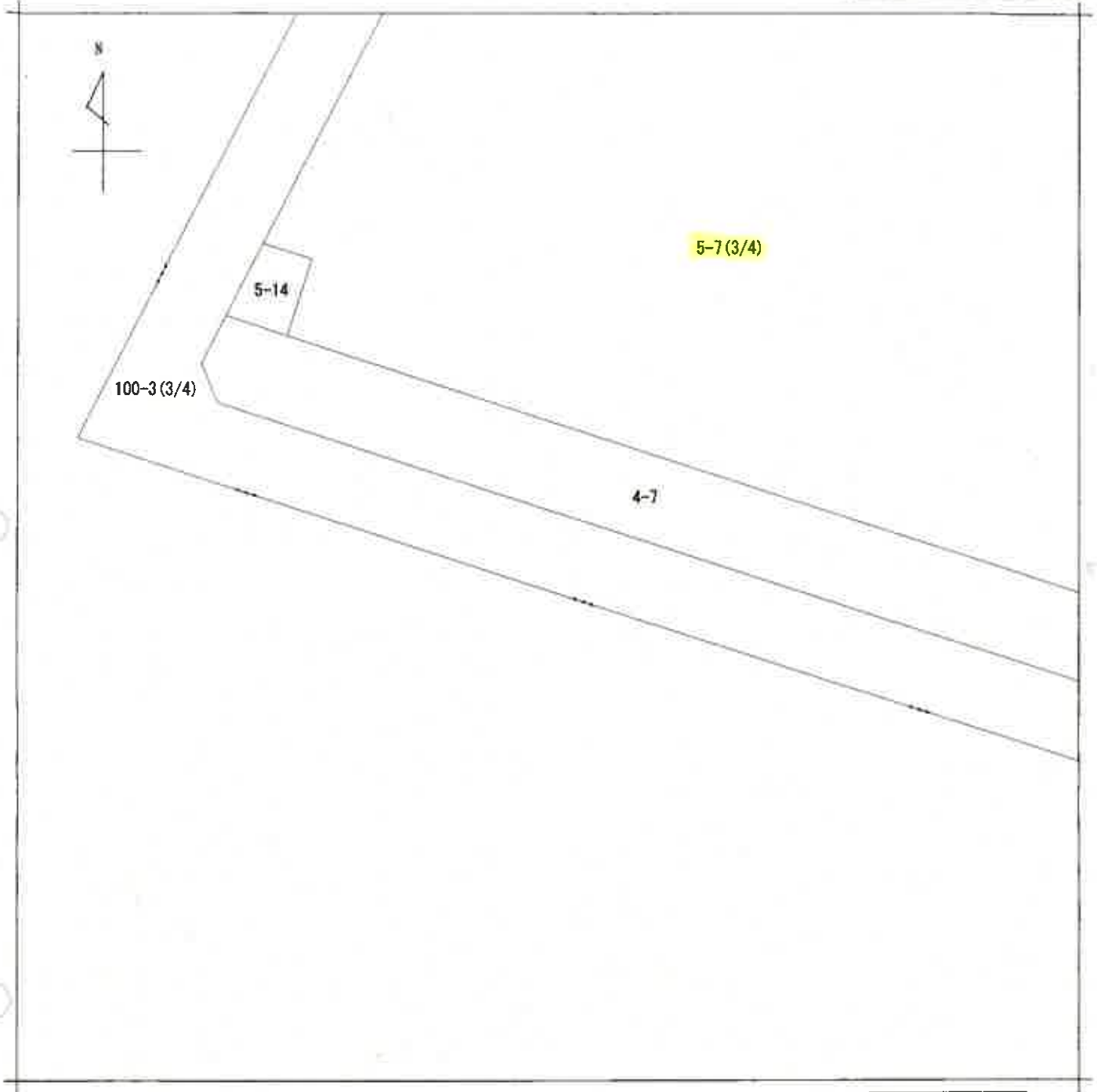
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



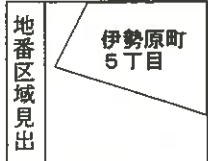
請求部	所在	川越市伊勢原町五丁目				地番	5番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年4月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和6年12月18日
さいたま地方法務局川越支局
登記官



(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	川越市伊勢原町五丁目				地番	5番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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	平成4年4月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

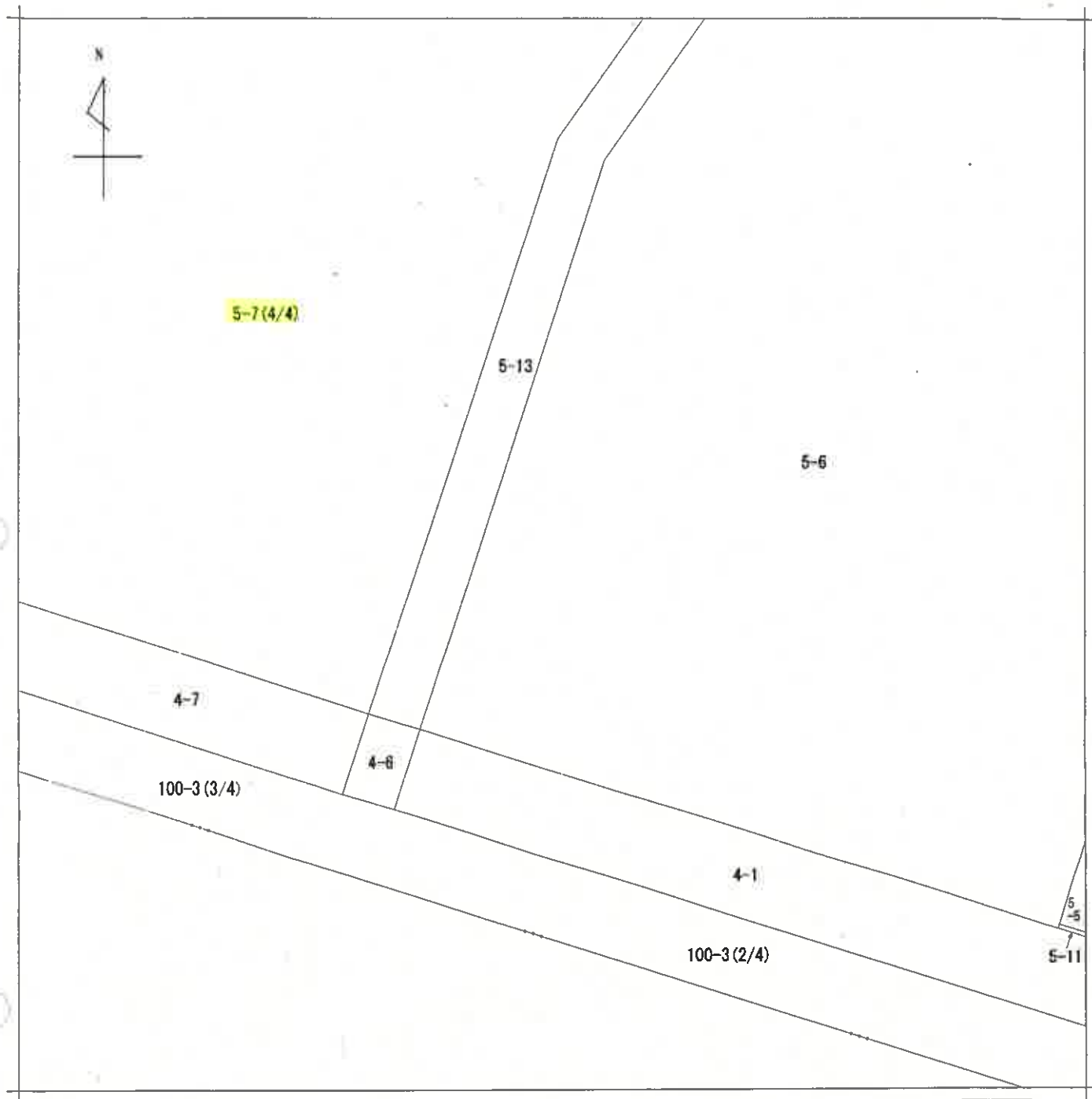
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月18日
さいたま地方法務局川越支局
登記官

請求番号：27-1

(3/4)

(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。

地番区域見出

伊勢原町
5丁目

請求部	所在	川越市伊勢原町五丁目				地番	5番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成4年4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。

令和6年12月18日

さいたま地方法務局川越支局

登記官

請求番号：27-1

(4/4)

(9枚目)

102 中

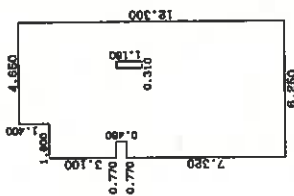
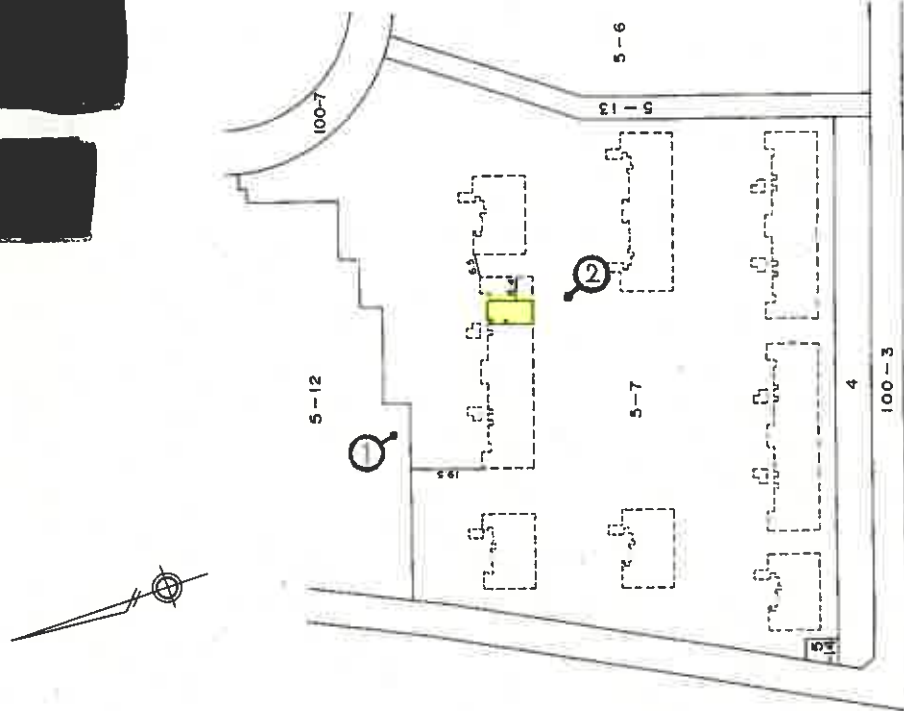


表
積
求

1.400 × 4.650	=	6.510000
3.100 × 6.250	=	19.375000
0.480 × 5.480	=	2.630400
7.320 × 6.250	=	45.750000
-(1.180 × 0.310	=	-0.365800
合計		73.699600
床面積		73.89 m ²

←○(写真撮影位置表示)



建物に存する部分

作者

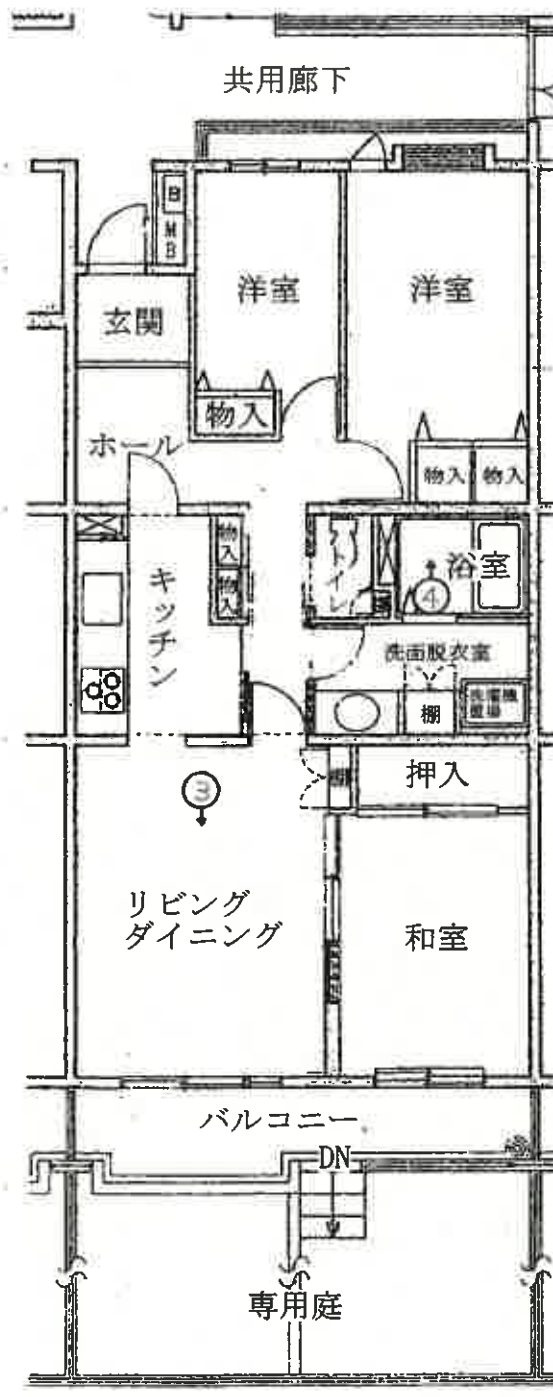
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $1/1,500$

A 3判をA 4判に縮小

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④

令和7年7月8日

意見書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和7年(ヌ)第1号事件につき令和7年4月24日付評価した評価書について、管理費等の滞納額(とその未払遅延損害金)がありますが、これは本件請求債権の一部であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないことに致しました。ただし、その余の滞納額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮して、下記の通り、「滞納管理費等相当額の減価 エ」を行うことと致しました。

記

第5 評価額算出の過程

Ⅲ 評価額の判定

2 評価額の判定

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× エーオ
12,930,000	1.0	0.7	0.9		8,150,000

以上

令和 7 年 (又) 第 1 号
令和 7 年 4 月 1 6 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 4 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市伊勢原町五丁目 5番地7

建物の名称 リバーサイド壱番街7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊勢原町五丁目 5番7の7の102

建物の名称 102

種 類 住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 73.89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 川越市伊勢原町五丁目5番7

地 目 宅地

地 積 18392.61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 1701万1700分の7万3890



第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 7, 2 4 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 5 8 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川越線「的場」駅の北西方約1.6km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	ニューシティーいせはらに存するリバーサイド壱番街の中層マンション等が建ち並ぶ旧住都公団施行区画整理済の住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 50% 150% なし 地区計画
画 地 条 件	地 形 地 状 地 勢 そ の 他	18,392.61㎡ 不整形 一帯に小畔川方向が低くなっている。当該敷地内には一部段差がある。
接面道路の状況	南東側約6m舗装市道9639号線 北東側一部約12m舗装市道9564号線 北西側約9m舗装市道9563号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高から約1.7m高く接面。	
土地の利用状況等	本件マンションを含む8棟の敷地	
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	・ 接面道路はいずれも42条1項1号。 ・ 敷地の南西隣接地は伊勢原緑地(川越市所有)。 ・ 敷地内通路は建築基準法上の道路ではない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバーサイド荻番街7号棟
建物の用途	共同住宅 (7号棟40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10年12月1日新築 経過年数:約26年 経済的残存耐用年数:約24年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根:陸屋根 外壁:吹付タイル、その他 その他:特になし
設備等	エレベーター 駐車場、自転車置場等
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:リバーサイド荻番街管理組合 管理会社:日本総合住生活㈱ 管理形態:日勤管理(管理事務所)
管理の状況	普通
特記事項	・登記された団地規約共用部分として事務所・集会所、機械室・休憩所、機械室がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：1階 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー 専用庭 あり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、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
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：16,000円（月額） 修繕積立金：900円（月額） 棟別修繕積立金：8,600円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年3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	・ 北西側洋室の入口ドアが開きにくい。 ・ 動産が放置された空き家の状態でホコリ、床に汚れ等が見られた。

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
250,000	73.89	0.36	6,650,000

※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26年、経済的残存耐用年数24年、

観察減価率（室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮）－25％

（計算式） $24 / (26 + 24) \times (1 - 0.25)$

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
120,000	0.700	18,392.61	1.0	73890/17011700	6,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 川越-33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$134,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/113 = 120,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地近隣は対象地近隣に比して交通接近・環境条件で優り、街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として接道、減価要因として地積・形状等を考慮した。

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
6,650,000	6,710,000	1.0	0.98	13,090,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(1階)位置別効用比(専用庭)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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 $エ \times オ$ カ	
円	円	%	円		円	円
695,874 (13.5%)	387,540	7.0	5,370,197	0.8278	4,445,449 (86.5%)	5,140,000 (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

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 = 0.8278$$

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。

本件においては、ファミリータイプの分譲マンションであることを考慮し積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に調整後の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	13,090,000	1.0	13,090,000
② 収益価格	—		5,140,000
③ 調整後の価格	12,930,000		

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× エーオ
12,930,000	1.0	0.7	0.80		7,240,000

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(川越-33)

所 在 : 川越市伊勢原町2丁目9番13

価 格 : 134,000 円/㎡

位 置 : JR川越線「的場」駅約1,000m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 195 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

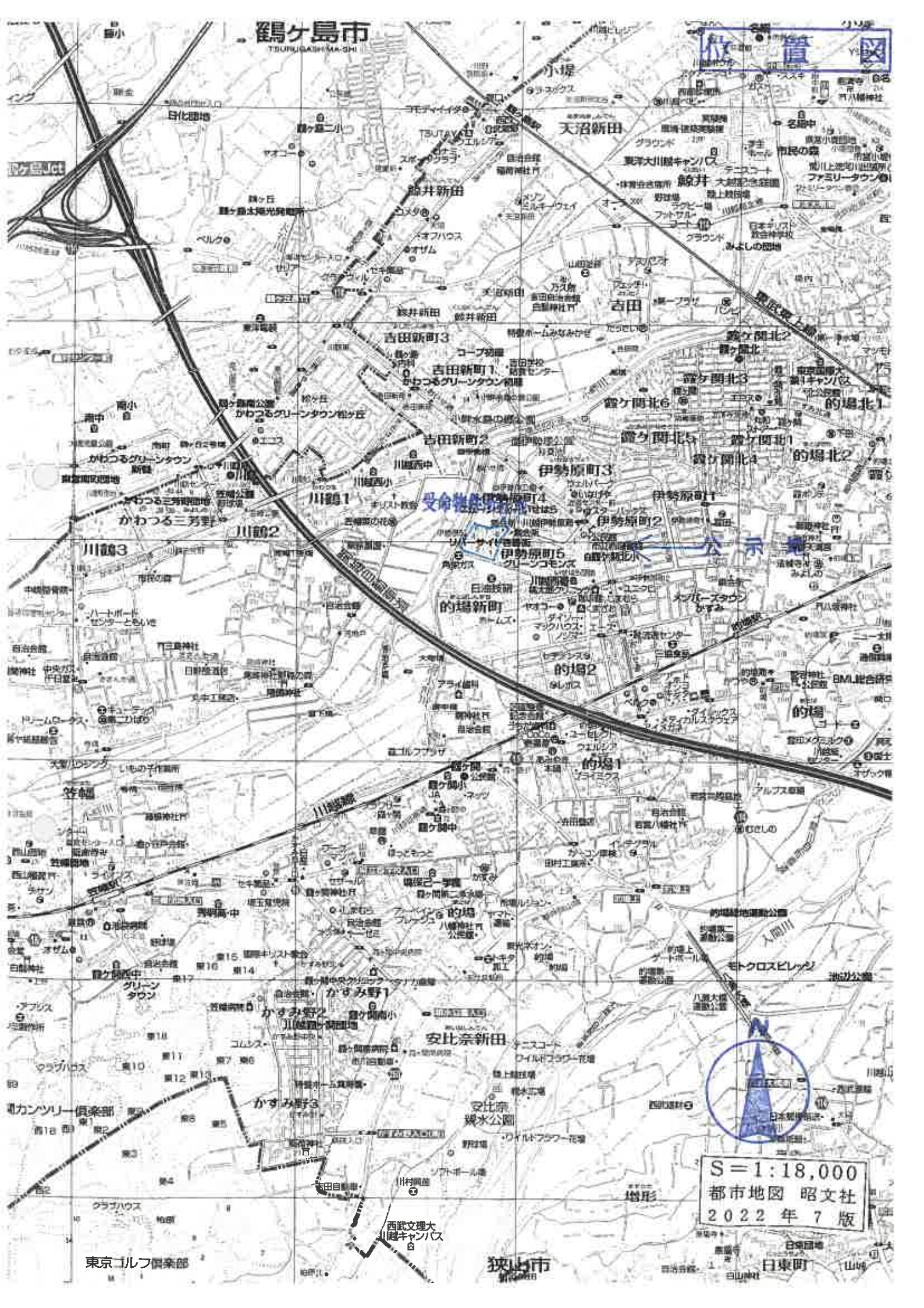
- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上

鷺ヶ島市

TSURUGASHI-MASHI

位置

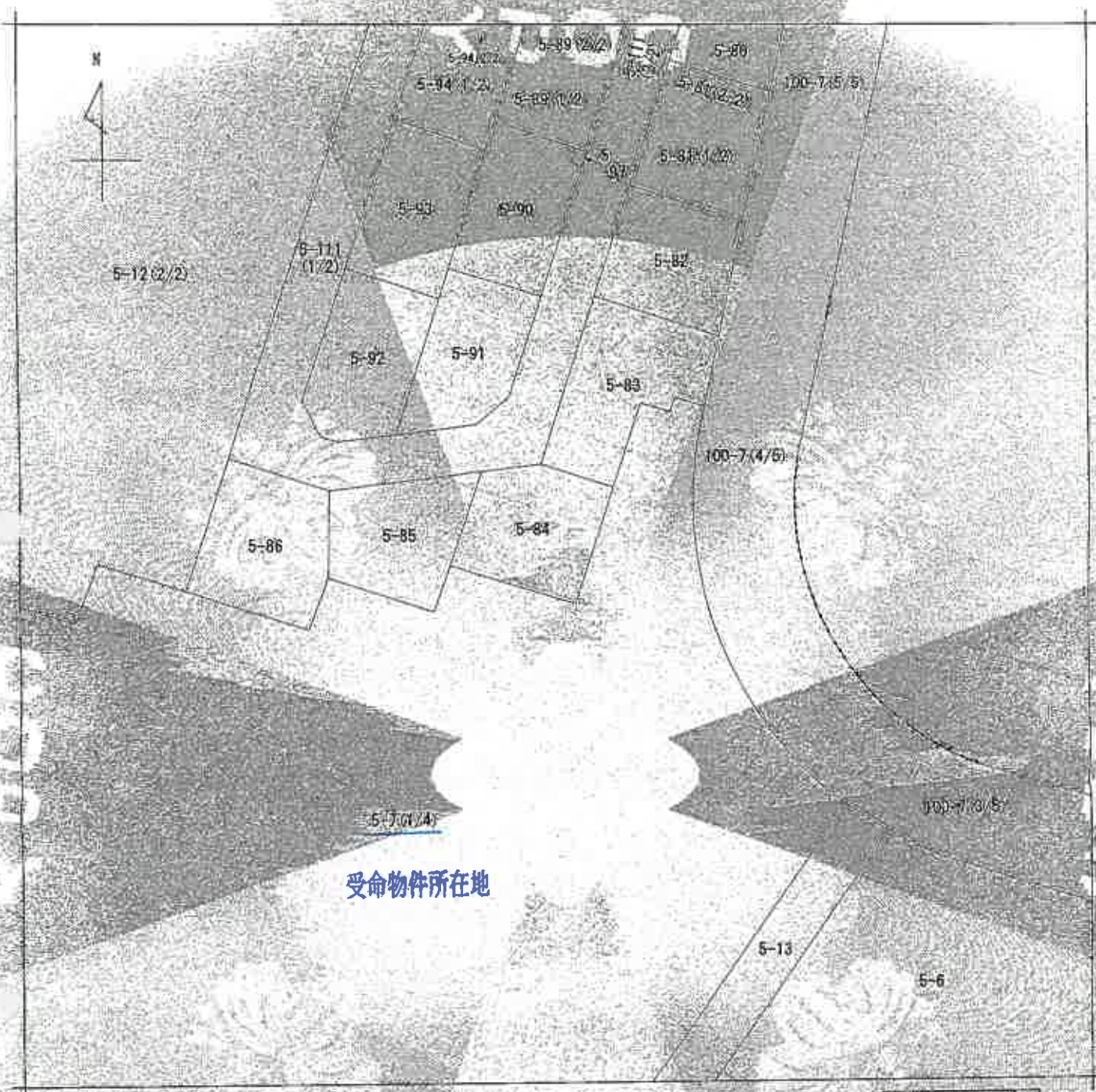


S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

東京ゴルフ倶楽部

狭山市

日東町



受命物件所在地

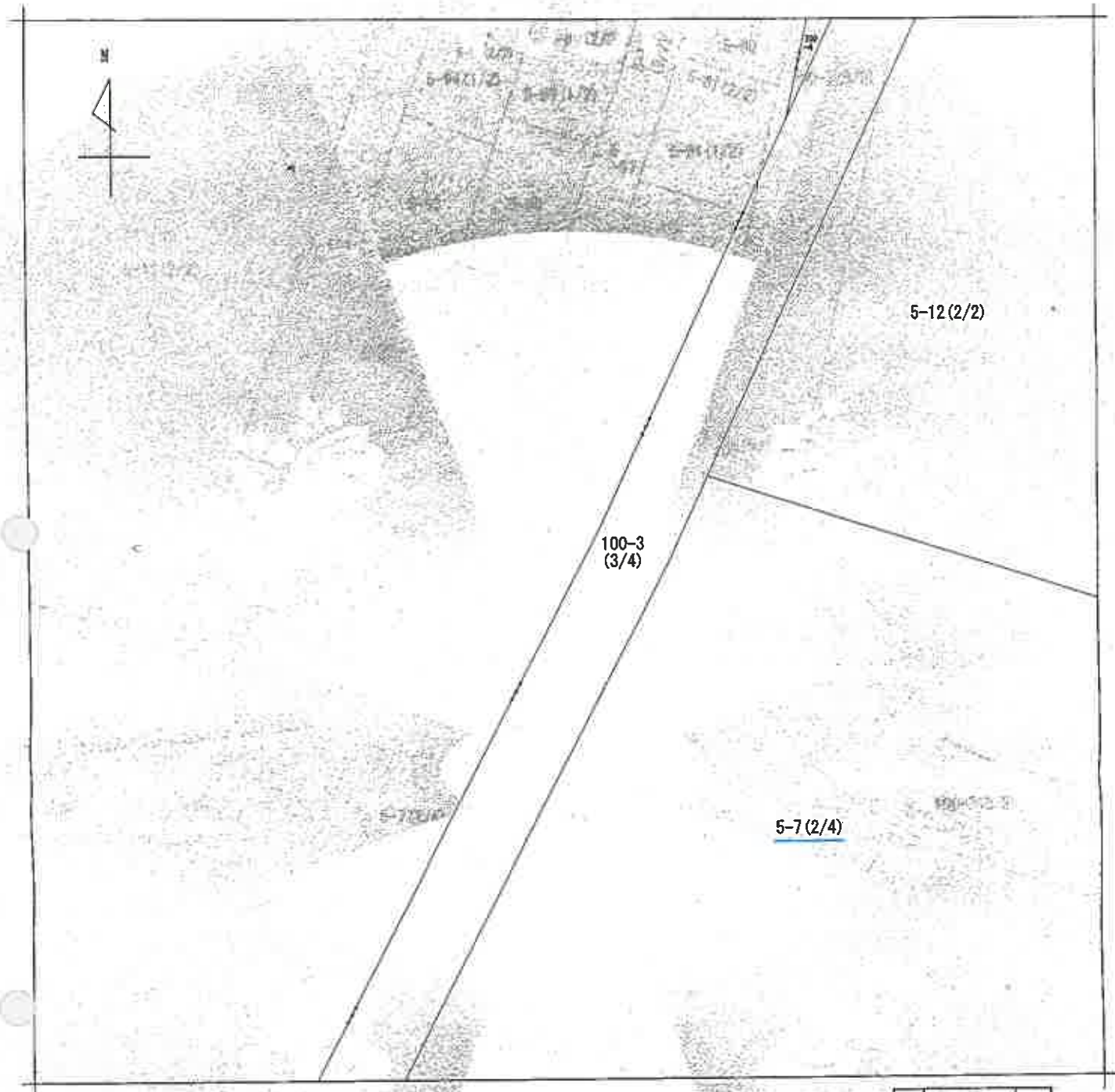
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が製図されるまでの間、これに代りるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍区域見出し
伊勢原町
5丁目

請求 部	所 在	川越市伊勢原町五丁目				地 番		5番7		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	車 道 号 字 記	分類 地測図、地形図、航空写真				種類	土地地区画整理所在図
作 年 成 月 日	平成4年4月1日			施 行 年 月 日 (図面)	縮 尺 場 所					

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図面である。

令和6年12月18日
さいたま地方裁判所伊勢原支部
審判官



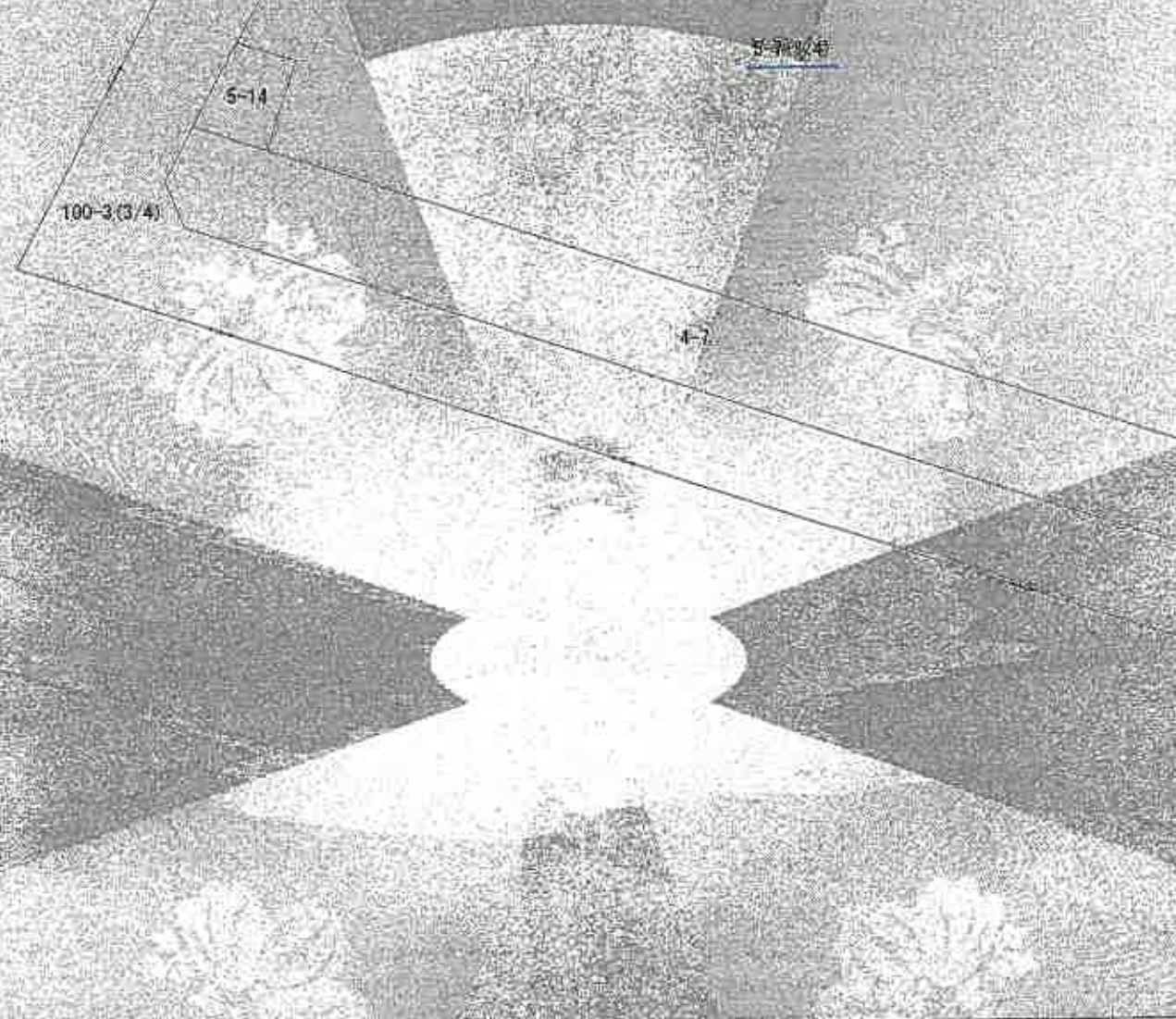
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして書え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	川越市伊勢原町五丁目				地番	5番7		
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲二	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	平成4年4月1日			備考 事項 (印)			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説明した図面である。

令和6年12月18日
さいたま地方方法務局川越支局
登記官



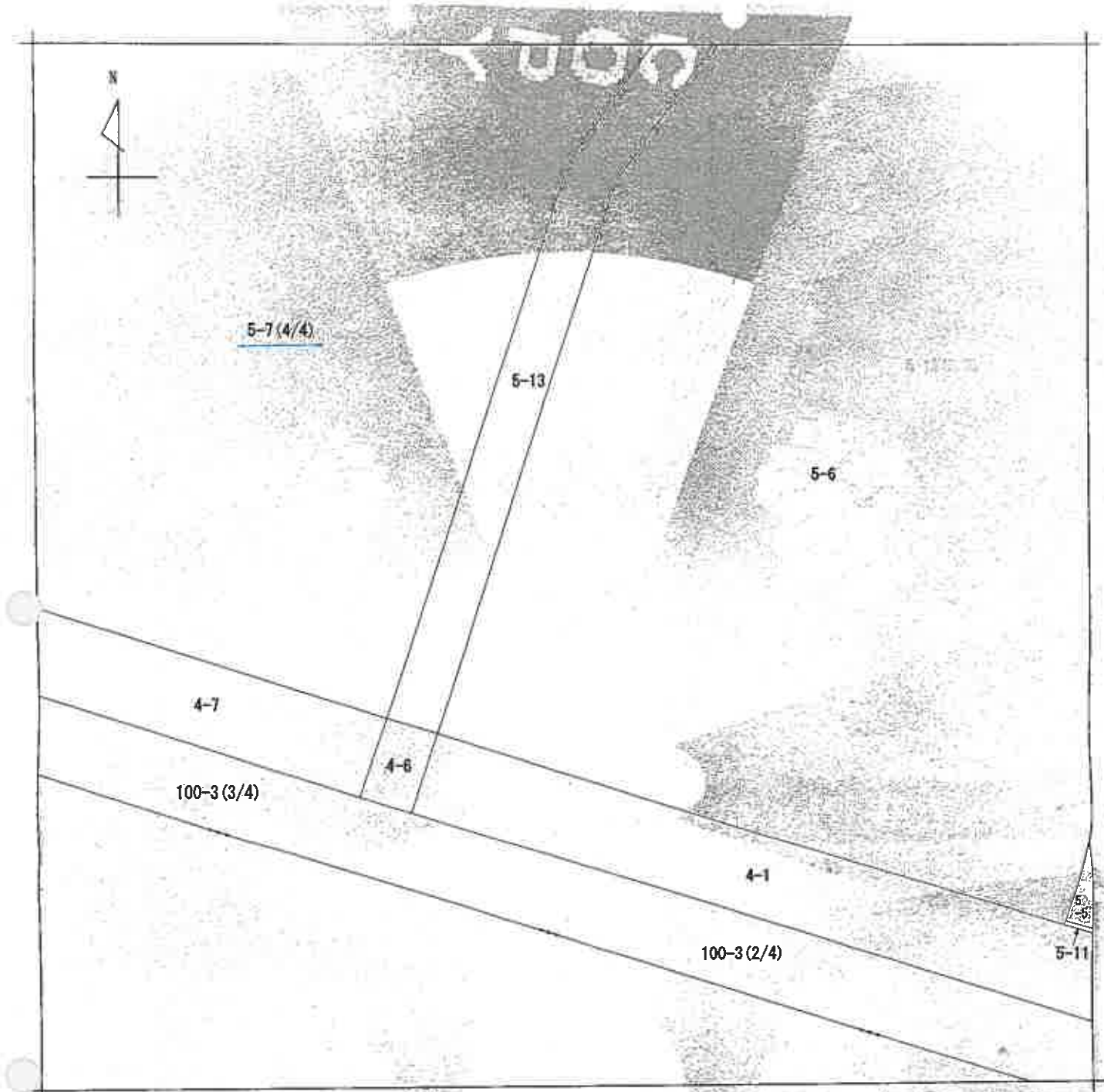
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正確にした不動産登記法所定の地図が幾つかあるおおよその間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	川越市伊勢原町五丁目			地番	5番			
出力 力尺	1/500	精度 区分	中二	地籍 番号 は記号	分類	地区に準ずる図面			
作成 年月日	平成4年4月1日			施行 年月日	昭和49年4月1日			種類	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説明した図面である。

令和6年12月18日
さいたま市方法務局/越支局
登録第



(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製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。

地番区域見出し
伊勢原町
5丁目

請 求 部	所 在	川越市伊勢原町五丁目				地 番	5番7			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成4年4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。

令和6年12月18日
さいたま地方法務局川越支局
登記官

請求番号：27-1
(4/4)

4519222

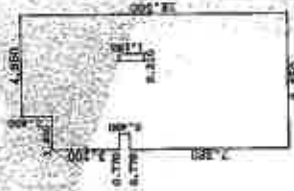
各階平面図

家屋番号 伊勢原町五丁目5番7の
7-102

建物図面

建物の所在 川崎市伊勢原町五丁目5番地7

102号



求積表

1,400 × 4,950	= 6,930,000
1,400 × 6,250	= 8,750,000
0,480 × 6,250	= 3,000,000
0,320 × 6,250	= 2,000,000
1,180 × 0,310	= 365,800
合計	20,985,800
床面積	73.68
	m ²

建物の存する部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1,500

