

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 8年 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 7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 8年 7月21日 午前10時00分から 令和 8年 7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 8年 6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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市岸町一丁目 45番地6

建物の名称 リュール川越

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸町一丁目 45番6の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.50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 川越市岸町一丁目45番6

地 目 宅地

地 積 2937.32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 483306分の5765



## 物件明細書

令和 8年 5月20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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 株式会社ネクストライフエージェント

期限 令和11年1月30日

賃料 月額80,750円

敷金 なし

保証金 なし

特約 譲渡・転貸を認める。

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。  
転借人Aが占有している。

---

---

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

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 川越市岸町一丁目 45番地6

建物の名称 リュール川越

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸町一丁目 45番6の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.50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 川越市岸町一丁目45番6

地 目 宅地

地 積 2937.32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 483306分の5765



令和 7年(ケ)第226号  
令和 8年 2月 5日受理  
令和 8年 3月 4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 川越市岸町一丁目 45番地6

建物の名称 リュール川越

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸町一丁目 45番6の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.50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 川越市岸町一丁目45番6

地 目 宅地

地 積 2937.32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 483306分の5765



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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 8,100円 修繕積立金 4,600円 インターネット使用料 1,750円	令和8年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分から 計 円
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/>	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ネクストライフエージェント
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(貸借借契約書・回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年1月31日
最初の契約日	令和2年1月31日
契約等	期間 令和2年1月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年1月30日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和8年1月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和11年1月30日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金80,750円(毎月20日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 後記「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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社キャストライト
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 転借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年2月6日
最初の契約等	契約日 令和2年2月6日
契約等	期間 令和2年2月6日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月5日まで 4年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和6年2月6日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年2月5日まで 4年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社ネクストライフエージェント )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金85,000円 (毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 後記「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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 転借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年2月28日
最初の契約日	令和7年2月24日
契約等期間	令和7年2月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年2月27日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社キャストライト )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金105,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金105,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記賃料のほか管理費月額10,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 後記「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
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本件建物には、私が株式会社キャストライトから借りて住んでおり、他に占有者はいません。</p> <p>2 契約内容については、提示した賃貸借契約書のとおりです。</p> <p>3 本件建物について、不具合は特にありません。</p>
<p>■株式会社キャストライト 担当者</p>	<p>1 本件物件は、本件所有者が株式会社ネクストライフエージェントに貸し、同社と当社がサブリース契約を締結し、当社が占有者に貸しています。</p>
<p>■株式会社ネクストライフ エージェント担当者</p>	<p>1 本件所有者が令和2年1月31日に本件物件を購入したところ、本件物件の鍵は当初から当社が預かり管理しており、同人は本件物件には住んだことはありません。</p>

(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 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、賃貸借契約書、回答書及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目ないし5枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番45-83、45-80、45-82、45-81、45-84）は、いずれも川越市所有の公衆用道路（45-80の地目：田）である。また、本件土地に接面する土地（地番45-10）は、川越市所有の土揚敷である。
- 4 登記された規約設定共用部分として、①管理事務室、②ゴミ置場がある。

(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
8年2月6日(金) 13:50-14:05	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、現況調査照会書差し入れ
8年2月9日(月) 11:15-11:25	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
8年2月10日(火) 10:45-10:55	執行官室	管理費等照会書FAX送信 所有者あて現況調査照会書送付
8年2月14日(土) 10:20-10:50	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者面談、評価人同行
8年2月14日(土) 11:40-11:55	執行官室	㈱キャストライト担当者より電話聴取
8年2月16日(月) 10:50-10:55	執行官室	㈱ネクストライフエージェントあて賃貸借契約書 送付依頼書送付
8年2月25日(水) 17:25-17:35	執行官室	㈱ネクストライフエージェント担当者より電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
8年3月3日(火) 16:30-16:40	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





登記年月日：平成20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7年11月19日 さいたま地方支務局川越支局

登記官

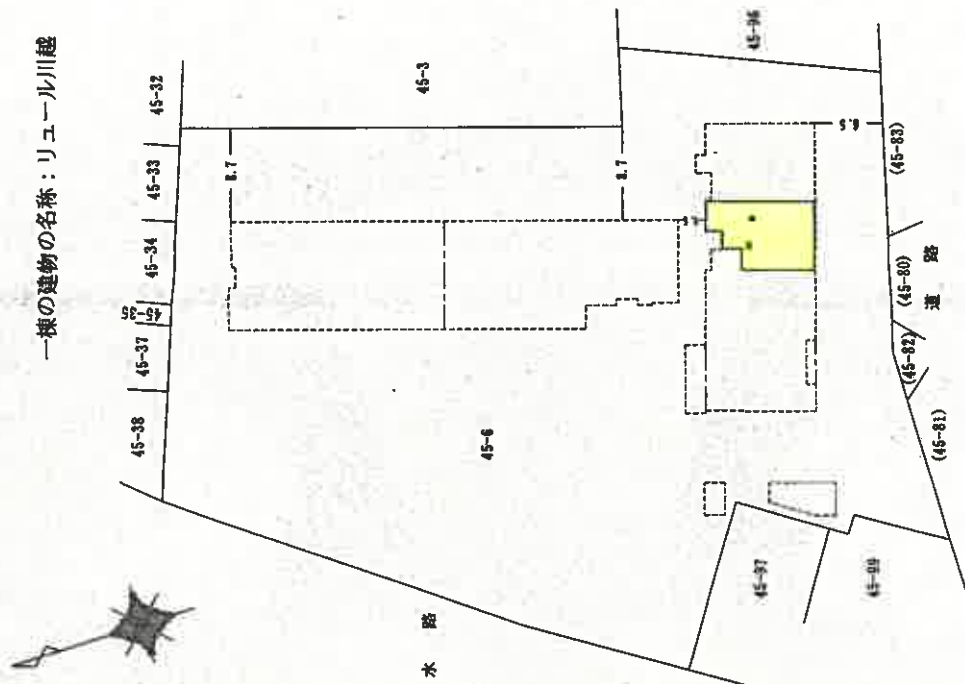
(1/2 枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図 建築物図面

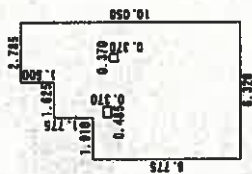
家屋番号 岸町一丁目 45番6の703  
 建築物の所在 川越市岸町一丁目45番地6

一棟の建築物の名称：リユール川越



区分した建築物の存する部分7階  
 建築物の名称703

←○(写真撮影位置表示)



求積表

2.786 × 1.500	=	4.177500
4.410 × 1.775	=	7.827750
6.320 × 6.775	=	42.818000
0.486 × 0.370	=	-0.179450
0.370 × 0.370	=	-0.136900
合計		54.506900
床面積		54.50 m <sup>2</sup>

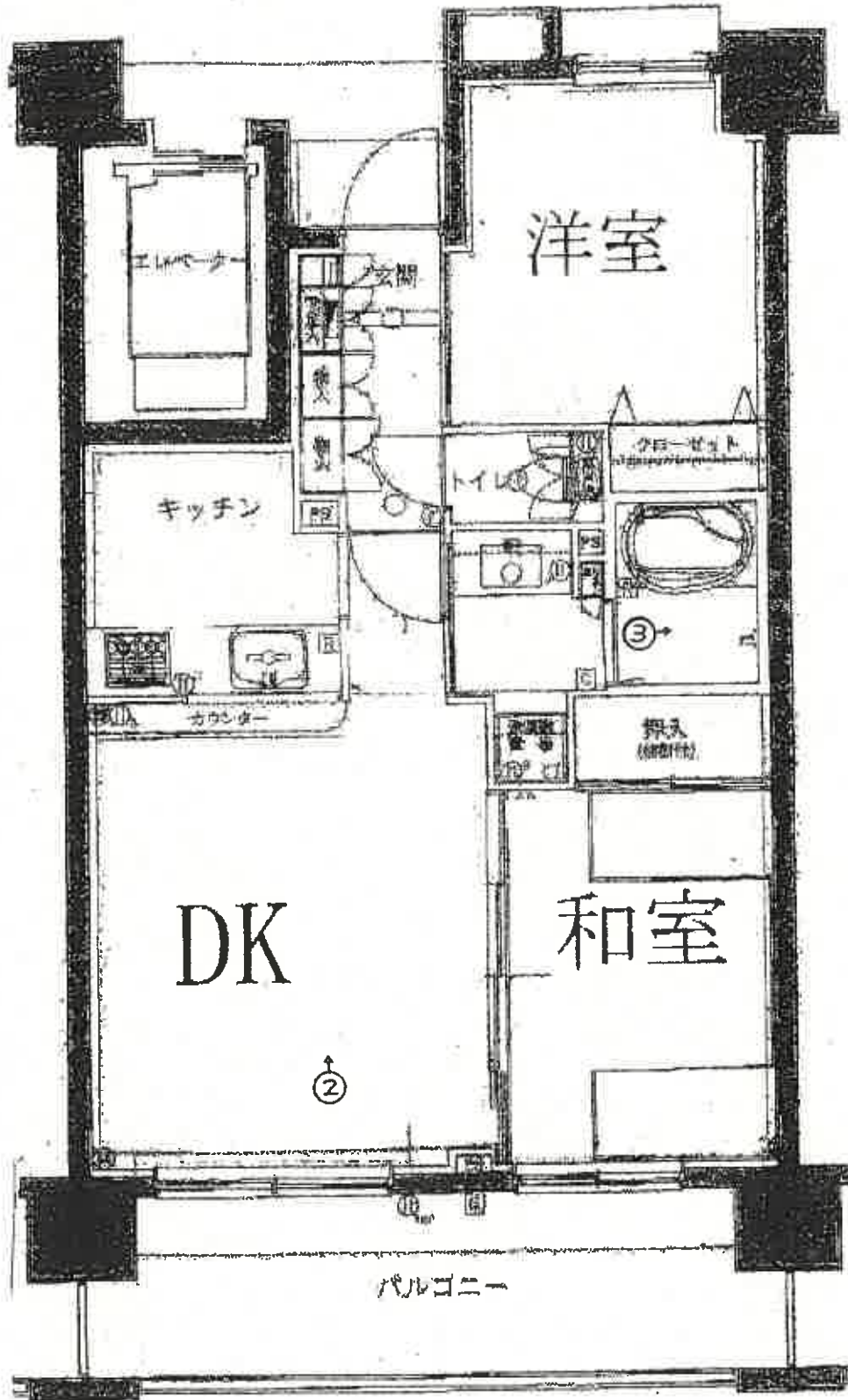
作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

# 建物間取図



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③

令和 7年 (ケ) 第 2 2 6 号  
令和 8年 2月 14日 現地調査  
令和 8年 2月 25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

姓 原 康 善<sup>®</sup>

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市岸町一丁目 45番地6

建物の名称 リュール川越

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸町一丁目 45番6の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.50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 川越市岸町一丁目45番6

地 目 宅地

地 積 2937.32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 483306分の5765



## 第1 評価額

物件1	金 10,840,000 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	東武東上線 川越駅 南東 約1,200m (道路距離) の地点に位置する。				
付近の状況	マンションのほか戸建が混在する住宅地域				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	第1種住居地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制 その他の規制	なし なし			
画地条件等 (規模、形状等)	地積	2,937.32 m <sup>2</sup> (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
	南	約4.2m	市道 5536号線	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	なし				

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リユール川越	
建物の用途	居宅 (総戸数75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20年4月18日 新築 約 18年 約 32年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水 外断熱工法 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	リユール川越管理組合 委託管理 (株)合人社計画研究所 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	a. オートロック玄関	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	7階
	方位	南西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	2LDK	バルコニー : 有
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 フローリング、長尺塩ビシート、畳等 ビニールクロス貼り等 電気、ガス、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 8,100円
	修 繕 積 立 金	月額 4,600円
	インターネット	月額 1,750円
	合 計	月額 14,450円
	滞 納 額	0円 令和8年1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	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	a. 経年相当の摩耗と汚損がある。 b. 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
340,000	54.50	0.608	11,270,000

※ 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 18年

経済的残存耐用年数

32年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮)

5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \\ &= \frac{32}{18 + 32} \\ &\times (1 - 0.05) = 0.608 \end{aligned}$$

##### 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	171,000	0.954	2,937.32	1.0 - 0	$\frac{5,765}{483,306}$	5,720,000
—	—	—	—	—	—	—
合 計						5,720,000

更地価格

基準地 川越-8

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$170,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.0}{100} \times \frac{100}{101.5} \times \frac{100}{100.0} = 171,000 \text{ 円/㎡}$$

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	
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	道路方位、規模	
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
11,270,000	5,720,000	1.0	1.029	17,480,000

価格補正	: なし	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	105.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	98.0%
	相乗積	102.9%

## 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るが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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  ア+カ キ
	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (4.3%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,647,744円 (11.6%)	629,640円	4.3%	14,203,507円 ≒ 14,200,000円	0.8813	12,514,460円 (88.4%)	14,162,204円 ≒ 14,160,000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

$$\frac{1}{(1 + 4.3\%)^3} \approx 0.8813$$

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	17,480,000	1.0	— 0.0	17,480,000
収益価格	—————			14,160,000
調整後の価格	—————			15,490,000

占有減価修正 : ない

#### 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
15,490,000	1.0	0.70	1.00	0	10,840,000

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） : なし

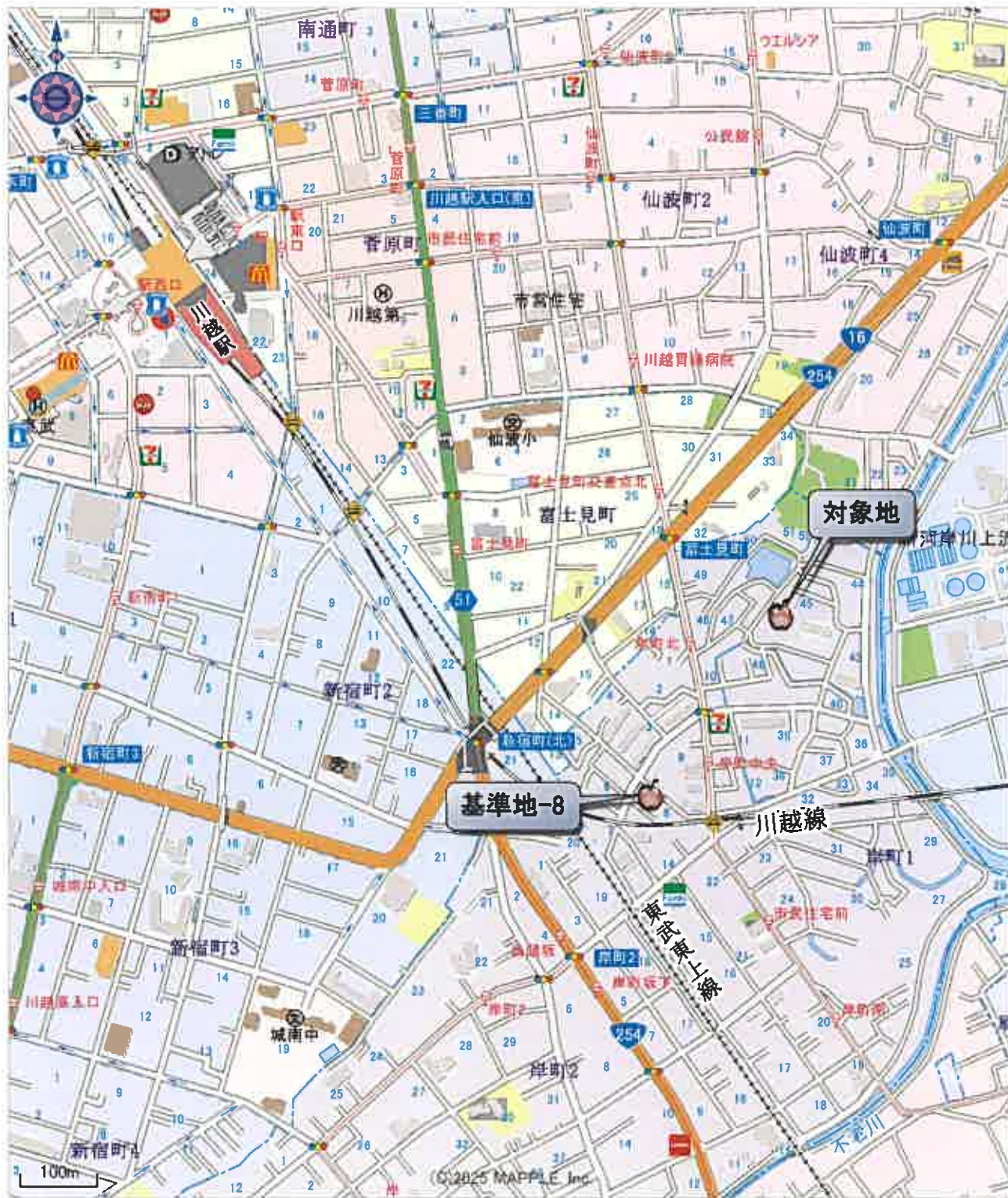
## 第6 参考価格資料

基準地価格 川越－8  
所在 : 岸町1丁目8番17  
価格 : 170,000 円/㎡  
位置 : 東武東上線 川越駅 1, 200m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 135㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面道路 : 北東 4m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)  
地域の概要 : 一般住宅、マンション等が混在する既成住宅地域

## 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 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以上



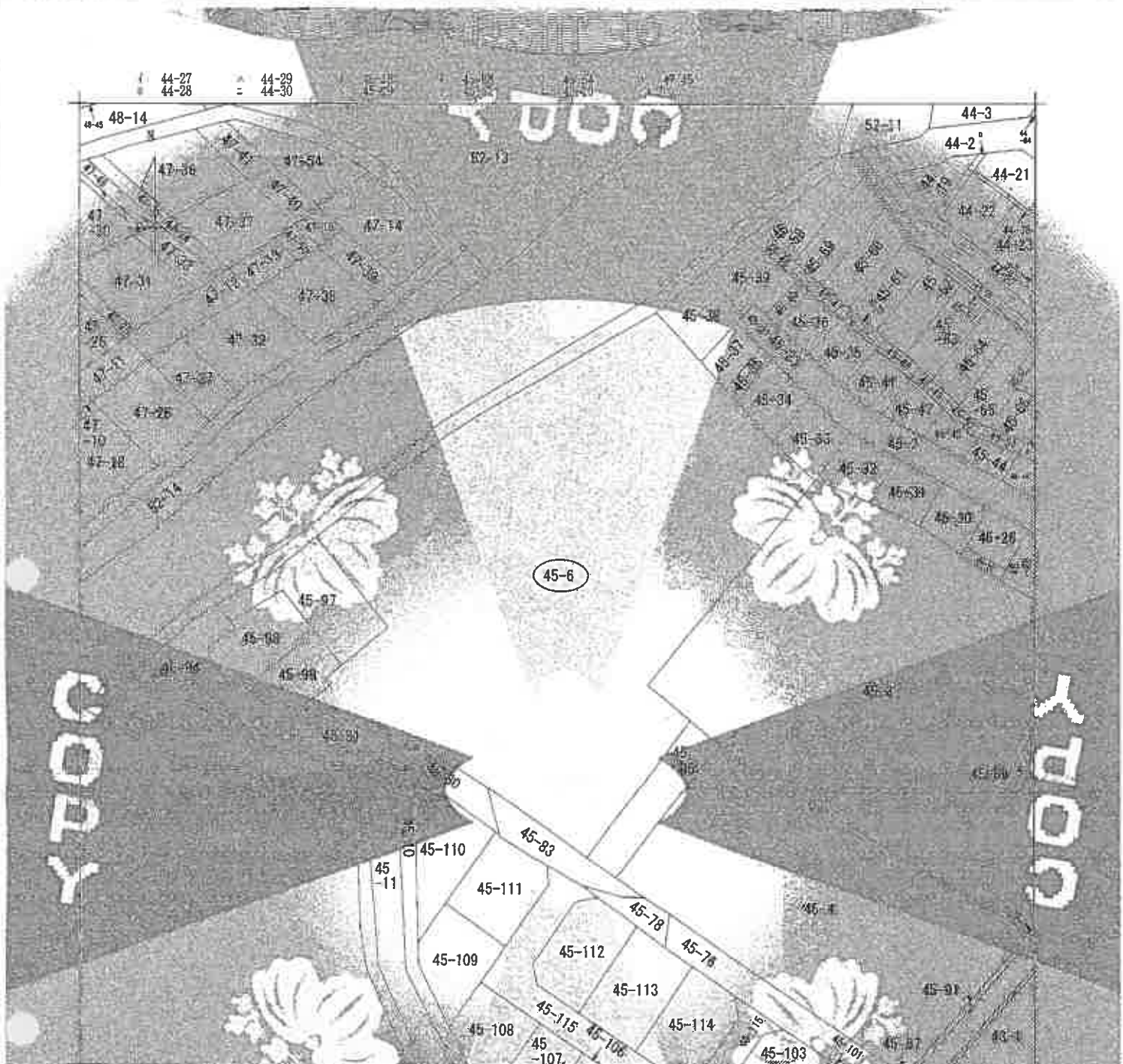
1 : 7,800 相当

地図上の1センチは約78メートル

7-ケ-226位置図  
昭文社SUPER MAPPLE DIGITAL VER.26



44-27  
44-28  
44-29  
44-30



45-6

YDCC

YDCC

注：この図に示す図面は、土地の境界を正確に示すものではない。境界の確定は、測量図や登記簿等に基づき、測量士等の調査によるものである。この図に示す図面は、測量図や登記簿等に基づき、測量士等の調査によるものである。この図に示す図面は、測量図や登記簿等に基づき、測量士等の調査によるものである。



地番	45番6
用途	住宅用
面積	100㎡
所有者	〇〇〇〇〇〇
所在地	埼玉県〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇
作成年月日	〇〇年〇〇月〇〇日

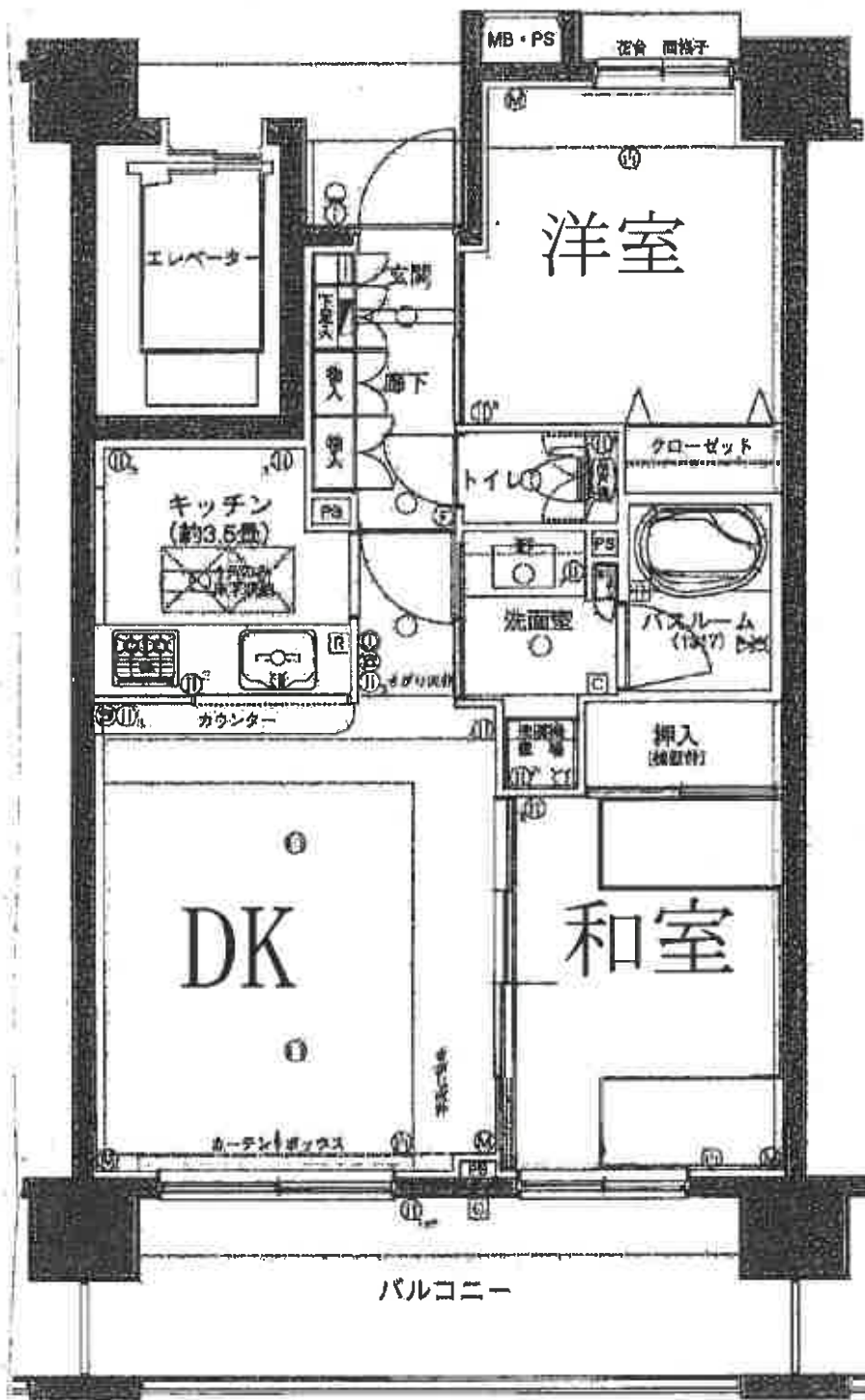
これは地図に準ずる図面は縮尺が1/2500で、図面に記載された内容である。

A3→A4縮小

令和7年11月19日  
さいたま地方事務所  
登記官

7-ケ-226公園





登記年月日 昭和16年11月19日

1014946

地積測量図

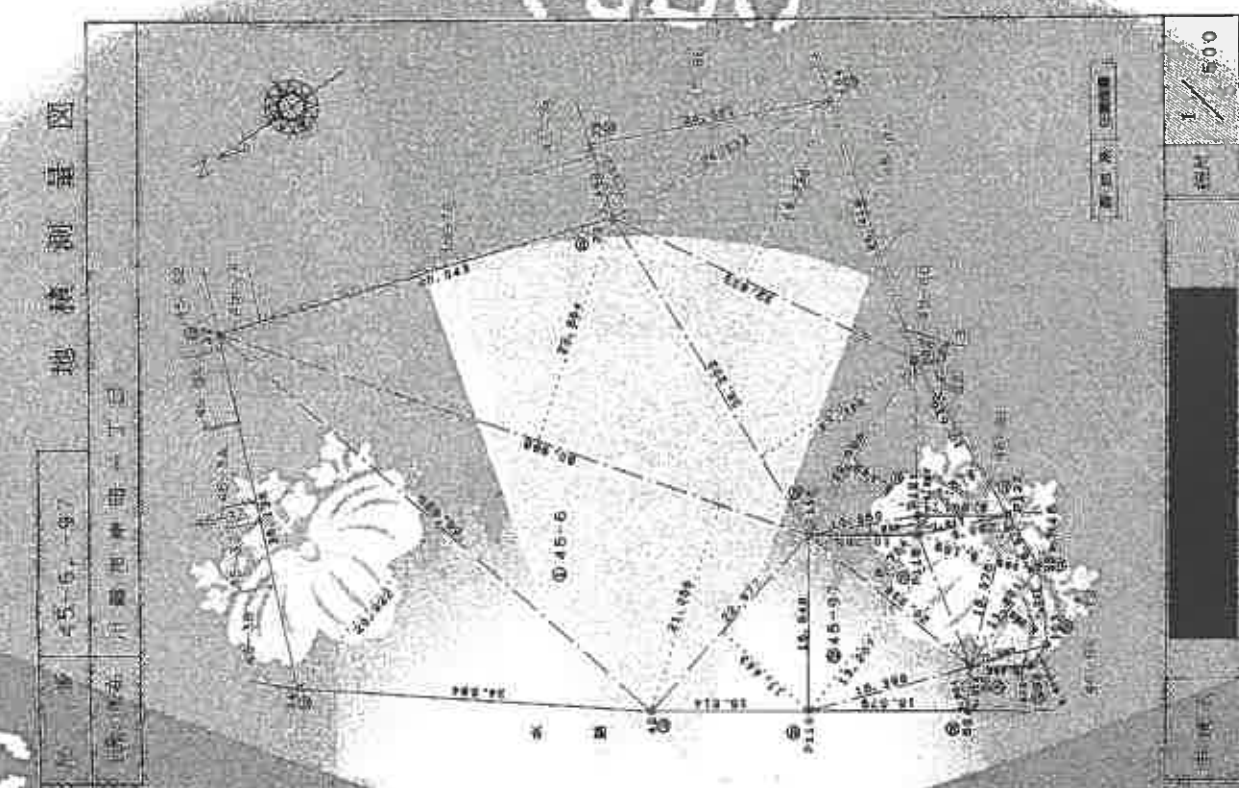
昭45-51-97

昭45年用測量地積測量図

区画番号	面積	用途	備考
1	45.897	住宅	
2	1195.310	住宅	
3	1385.742	住宅	
4	31.066	住宅	
5	101.004	住宅	
6	101.004	住宅	
7	151.792	住宅	
8	17.148	住宅	
9	641.853	住宅	
10	430.822	住宅	
11	37.589	住宅	
12	17.543	住宅	
13	49.796	住宅	
14	161.375	住宅	
15	11.863	住宅	
16	11.863	住宅	
17	7.519	住宅	
18	133.803	住宅	
19	25.004	住宅	
20	3821.810	住宅	
21	263.021	住宅	
22	180.005	住宅	
23	153.752	住宅	

区画番号	面積	用途	備考
24	16.306	住宅	
25	52.409	住宅	
26	24.138	住宅	
27	141.267	住宅	
28	823.266	住宅	
29	20.338	住宅	
30	6.724	住宅	
31	16.976	住宅	
32	6.109	住宅	
33	10.879	住宅	
34	4.583	住宅	
35	11.861	住宅	
36	6.022	住宅	
37	58.568	住宅	
38	12.847	住宅	
39	7.802	住宅	
40	1.072	住宅	
41	6.092	住宅	
42	1.817	住宅	
43	16.828	住宅	
44	732.342	住宅	
45	371.671	住宅	
46	371.671	住宅	

区画番号	面積	用途	備考
47	107.281	住宅	
48	171.609	住宅	
49	140.767	住宅	
50	221.112	住宅	
51	144.985	住宅	
52	140.787	住宅	
53	236.833	住宅	
54	141.539	住宅	
55	148.329	住宅	
56	180.703	住宅	
57	186.426	住宅	
58	176.000	住宅	
59	176.000	住宅	
60	266.862	住宅	
61	159.744	住宅	
62	212.487	住宅	
63	140.843	住宅	
64	168.700	住宅	
65	221.265	住宅	
66	124.451	住宅	
67	124.451	住宅	
68	159.010	住宅	
69	159.010	住宅	
70	159.010	住宅	
71	159.010	住宅	
72	159.010	住宅	
73	159.010	住宅	
74	159.010	住宅	
75	159.010	住宅	
76	159.010	住宅	
77	159.010	住宅	
78	159.010	住宅	
79	159.010	住宅	
80	159.010	住宅	
81	159.010	住宅	
82	159.010	住宅	
83	159.010	住宅	
84	159.010	住宅	
85	159.010	住宅	
86	159.010	住宅	
87	159.010	住宅	
88	159.010	住宅	
89	159.010	住宅	
90	159.010	住宅	
91	159.010	住宅	
92	159.010	住宅	
93	159.010	住宅	
94	159.010	住宅	
95	159.010	住宅	
96	159.010	住宅	
97	159.010	住宅	
98	159.010	住宅	
99	159.010	住宅	
100	159.010	住宅	



これは図面に記載された内容と異なる場合があります。  
 令和7年11月19日 登記簿  
 7-ケ-226地積測量図

A3→A4縮小

請求番号：10-2