

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等\*や、役員に暴力団員等\*がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等\*から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

\*「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が  
入札書ごとに 必要になります。

### 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

※**注意!**「陳述」欄の「自己の計算において…ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

### 住民票

(個人の場合)

### 資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

### 宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	17,020,000 13,616,000		3,404,000	83,607	20,375
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市柳崎五丁目 3番地2

建物の名称 ダイアパレス東浦和Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳崎五丁目 3番2の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.46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 川口市柳崎五丁目3番2

地 目 宅地

地 積 933.00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 16万8518分の6798



## 物件明細書

令和 6年 3月 5日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 森田 恵祐

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(1) 転借人Aが占有している。

(2) 株式会社E C R A Sの原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。

---

---

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。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市柳崎五丁目 3番地2

建物の名称 ダイアパレス東浦和II

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳崎五丁目 3番2の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.46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 川口市柳崎五丁目3番2

地 目 宅地

地 積 933.00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 16万8518分の6798



令和5年(ケ)第269号  
令和6年1月5日受理  
令和6年2月6日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 山中宏之

(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 川口市柳崎五丁目 3番地2

建物の名称 ダイアパレス東浦和II

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳崎五丁目 3番2の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.46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 川口市柳崎五丁目3番2

地 目 宅地

地 積 933.00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 16万8518分の6798





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県川口市柳崎5丁目3番3号	
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が異なる（ <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 居宅 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	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 15,400円 修繕積立金 15,740円 管理組合協力金 1,000円	令和6年1月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年12月分 計32,140円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 第二北関東支店	
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"/> （符号）	
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	
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 ）	
その他の事項	敷地に接する地番22-31及び同22-28の両土地は、いずれも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）。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ） 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成・令和 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社ECRAS	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■株式会社ECRAS従業員B) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) ■文書(■住宅賃貸借契約書、更新契約書)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年7月4日	令和元年10月1日
最初の契約等	契約日	令和元年7月4日
	期間	令和元年7月4日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	■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
	期間	令和5年10月1日から ■令和7年9月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金102,500円 (毎月15日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月金90,000円 (毎月27日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	■ない [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	■ない [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	■譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		・管理費別途月額10,000円 ・所有者宛の郵便物が届いたら転貸人に郵送する旨の覚書あり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(3枚目)

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 (転借人)</p> <p>■ B (転貸会社従業員)</p>	<p>1 目的物件は、私が借主となって家族と住居として使用しています。</p> <p>2 浴室扉に一部ヒビが入っている以外に破損や故障箇所はありません。</p> <p>1 所有者とのサブリース契約について契約書面は作成しておらず口頭での契約となっています。また契約期間も定めていません。</p> <p>2 回答書には当初サブリース契約の借主であった株式会社STYLE A I D Eから株式会社E C R A Sへ社名変更した旨記載しましたが、これは誤りで株式会社STYLE A I D Eは解散し、それに伴い株式会社E C R A Sに契約関係を承継しています。両社の代表者は同一です。</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 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況、関係人の陳述及び提出された住宅賃貸借契約書等から2、3枚目のとおり報告する。

なお、マンション入口に掲示されている居住者一覧には転借人Aの姓が表示されているものの、郵便受けには債務者兼所有者の姓が表示され転貸借契約に付随して債務者兼所有者宛に届いた郵便物を転貸人に郵送する旨の覚書が交わされているが、目的物件に債務者兼所有者の占有実体は見られなかった。

以上

(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6年1月9日(火) 15:05-15:10	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和6年1月10日(水) 11:15-11:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観撮影、連絡文書投函
令和6年1月10日(水) 16:45-16:50	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信
令和6年1月25日(木) 11:00-11:40	物件所在地	転貸人A立会いのもと物件調査, 写真撮影(評価人同行)
令和6年1月25日(木) 13:30-13:40	執務室	転貸会社に占有状況照会書郵送
令和6年1月26日(金) 10:15-10:20	法務局川口出張所	転貸会社の法人履歴事項証明書及び隣接土地の登記事項要約書取得
令和6年2月6日(火) 15:30-15:40	執務室	転貸会社担当者を電話聴取
<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。</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>		

(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)



-11810.467 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	柳崎5丁目
------------	-------

請求部	所在	川口市柳崎五丁目			地番	3番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	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58年8月3日			備付年月日(原図)			補事項		

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口出張所管轄)

令和5年11月21日  
東京法務局

地図整理番号：M62387

登記官

(1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年9月11日

これは図面に記録されている内容を証明した筆面である。  
(さいたま地方務局川口出張所管轄)  
令和5年11月21日 東京法務局

登記号

(8枚目)

地図整理番号：M62386

0294453

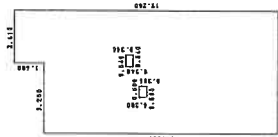
各階平面図

117.9.11

家屋番号  
柳崎5丁目  
3番2の205

建物の所在  
川口市柳崎5丁目3番地2

建物各階平面図

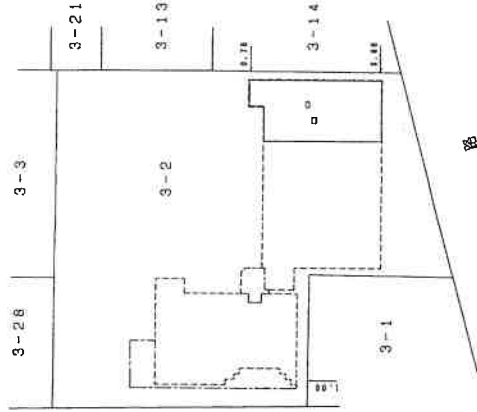


求積表

10.860	X	3.250	=	35.295000	
12.260	X	2.410	=	29.545600	
-	0.340	X	0.540	=	-0.183600
-	0.380	X	0.500	=	-0.190000
合計				64.468000	
床面積				64.46 m <sup>2</sup>	



道路



道路

建物の存する部分2階

建物番号 205

○写真撮影の位置と方向

製作者

東京都大田区  
家屋調査士

年月日  
9月4日(作製)

縮尺  
1/250

申請人  
ダイア建設株式会社  
代表取締役

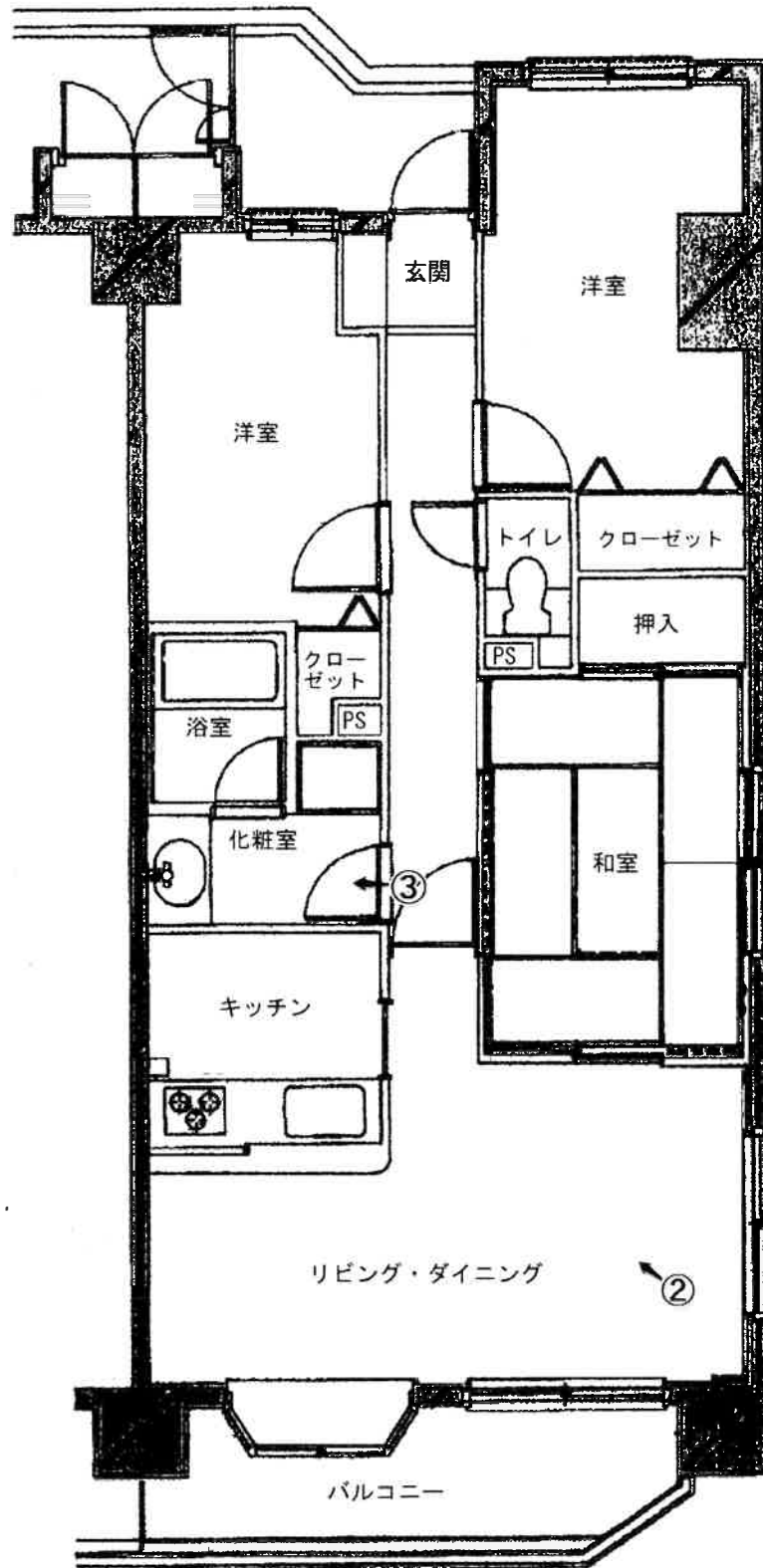
縮尺  
1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

# 建物見取図

(写真撮影位置 ○→)







①



②



③

令和5年(ケ)第269号  
令和6年1月25日 現地調査  
令和6年2月22日 評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
松 本 竜 一 印

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市柳崎五丁目 3番地2

建物の名称 ダイアパレス東浦和II

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳崎五丁目 3番2の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.46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 川口市柳崎五丁目3番2

地 目 宅地

地 積 933.00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 16万8518分の6798



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 17,020,000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
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
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	J R武蔵野線「東浦和」駅の南方約700m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅、マンション、アパート、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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	933.00㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約6m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	本件マンションの敷地	
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	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス東浦和Ⅱ
建物の用途	共同住宅 (総戸数26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）：平成7年9月4日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約22年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター、オートロック、管理事務室 駐車場、駐輪場
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：ダイアパレス東浦和Ⅱ管理組合 管理会社：(株)東急コミュニティー 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：2階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：15,400円（月額） 修繕積立金：15,740円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年1月11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	転借人とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	浴室扉に一部ヒビが入っている。



## 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
330,000	64.46	0.35	7,450,000

※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：

経過年数約28年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式)  $22 / (28 + 22) \times (1 - 0.2)$

##### 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
216,000	1.00	933.00	1.0	6,798/168,518	8,130,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-30

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 226,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \approx & 216,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

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
7,450,000	8,130,000	1.3	1.10	22,280,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：4階南東中間部屋を標準とし、階層別(2/7階)・位置別(南向き角部屋)効用比等を考慮した。

## 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あり、その賃貸状況は概ね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、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もので、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					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最 還 利 回 り	終 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現価率 ※2	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 )	( 4.6 % )	エ × オ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
1,740,114 ( 14.3 % )	630,020	5.1	11,982,733 円	0.8738	10,470,512 ( 85.7 % )	12,210,000 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

$$1 \div ( 1 + 4.6 \% )^3 = 0.8738$$

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。

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	22,280,000	1.00	22,280,000
② 収益価格	—		12,210,000
③ 調整後の価格	21,270,000		

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×オ
21,270,000	1.0	0.8	1.00		17,020,000

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：なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む）

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

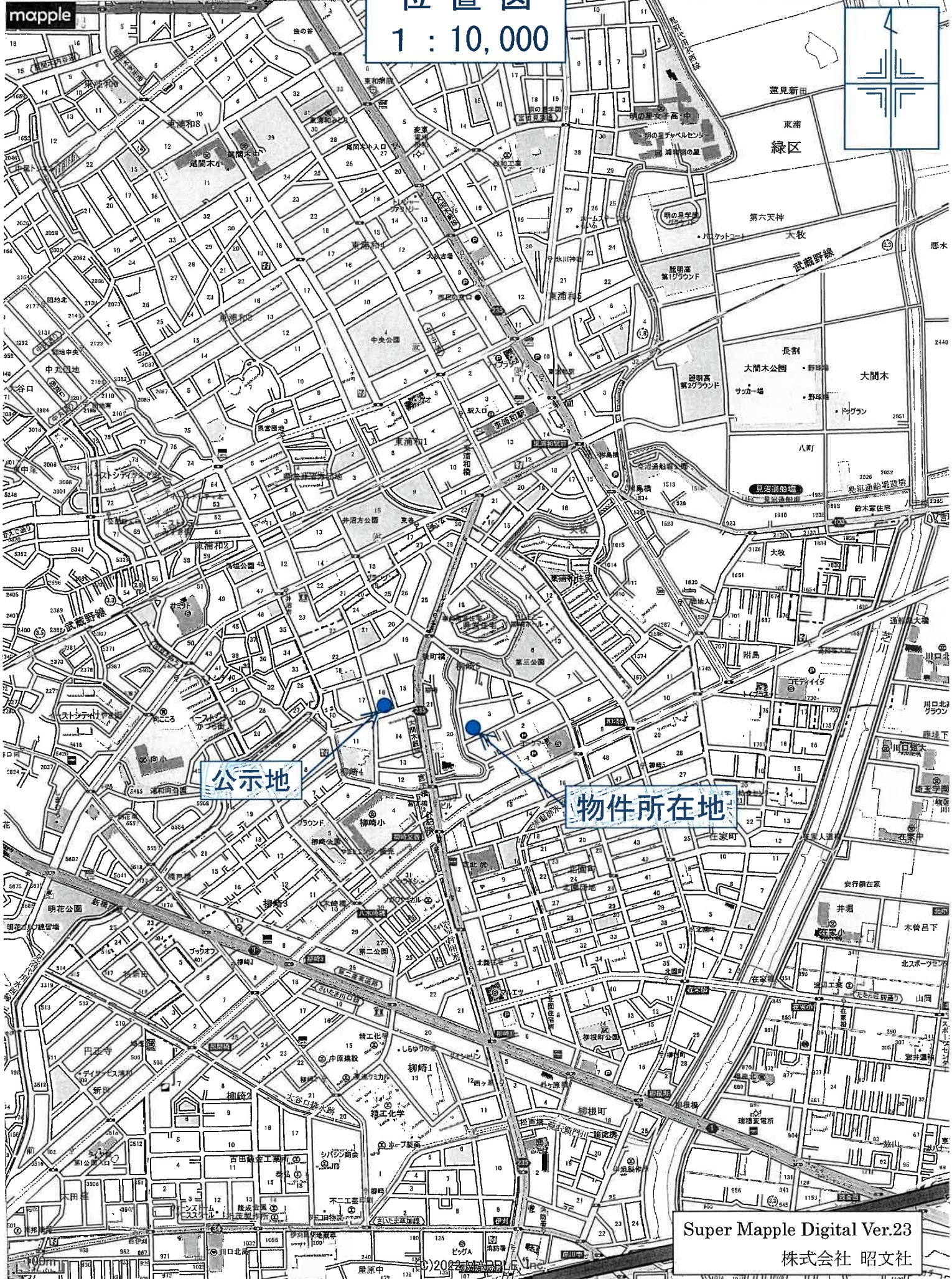
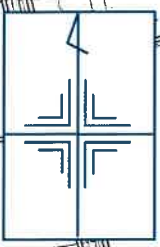
地価公示価格 ( 川口-30 )  
所 在 : 川口市柳崎4丁目16番9「柳崎4-16-22」  
価 格 : 226,000円/㎡  
位 置 : JR武蔵野線「東浦和」駅約900m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 171㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 南東6.0m市道  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

# 位置図

1 : 10,000

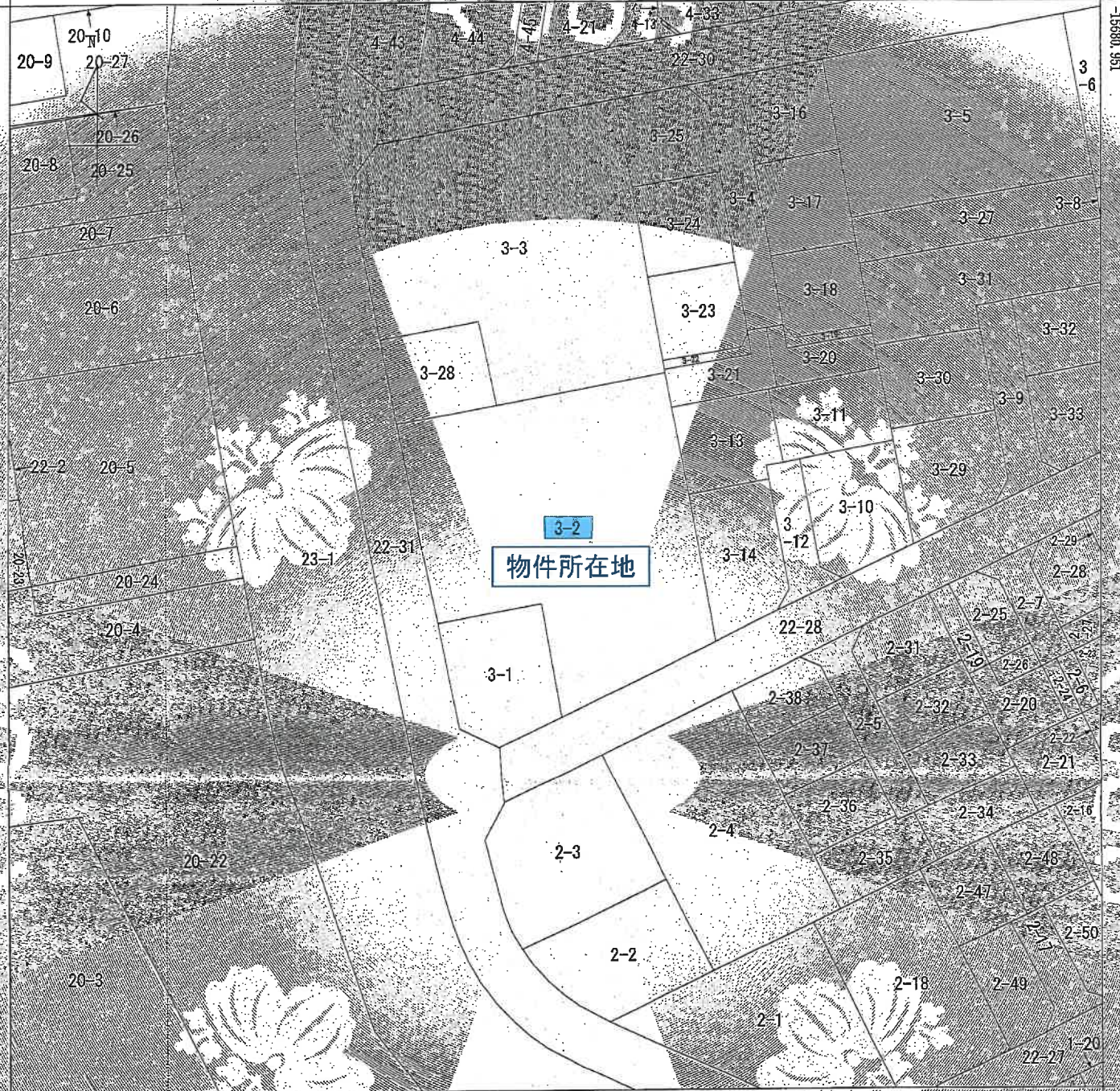


公示地

物件所在地

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社



-11685.467 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面に、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、これに代わりの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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正ソフトウェア(BunrokuIaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

柳崎5丁目  
地番区域界出

請求部	所在	川口市柳崎五丁目		地番	3番2				
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	区	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58年8月3日		備考	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口出張所管轄)

令和5年11月21日  
東京法務局

地図整理番号：M62387

(1/1)

登記官

A3をA4に縮小コピー

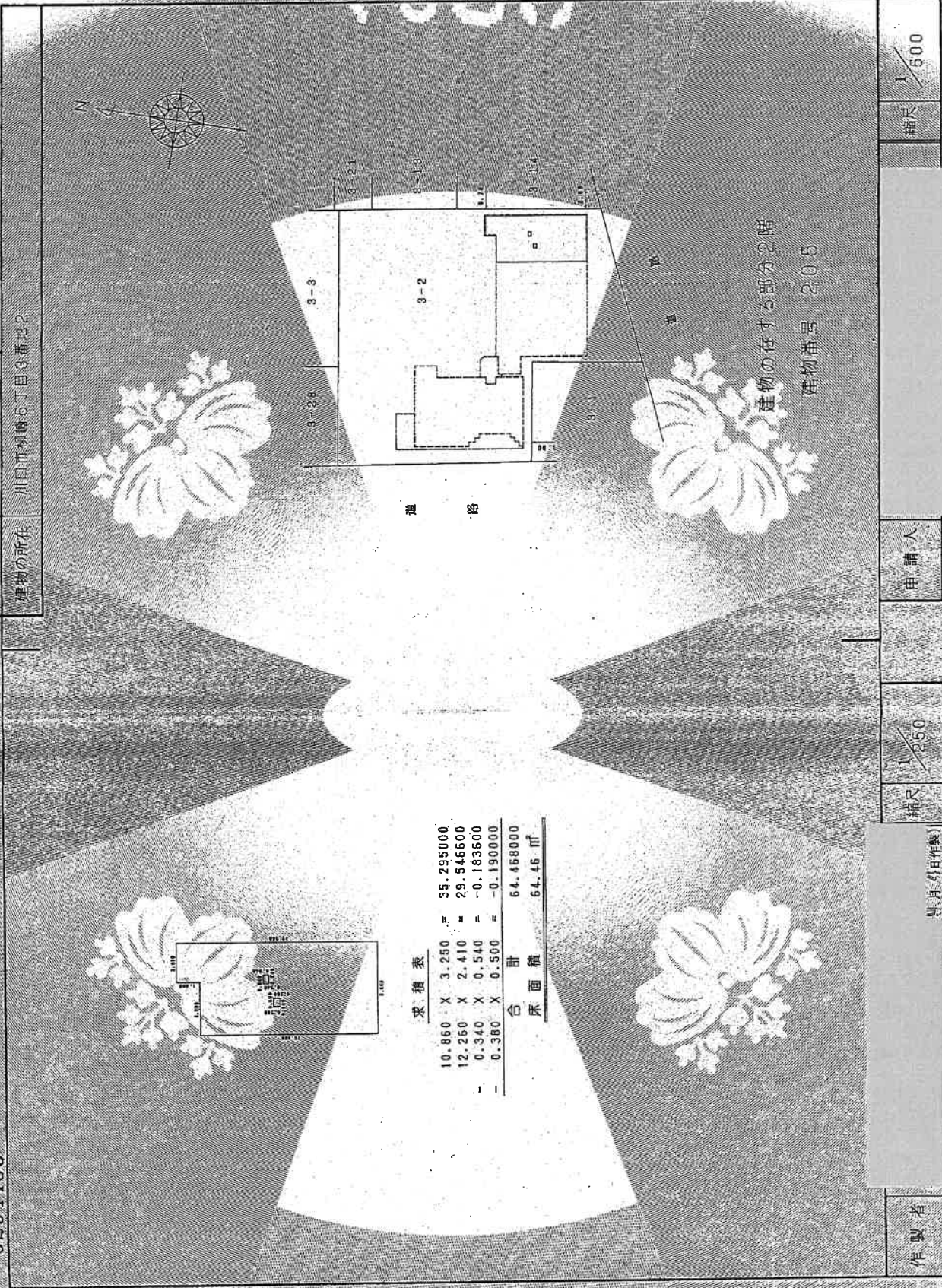
登記年月日：平成7年9月11日

0294453

建物区画図  
各階平面図

家屋番号  
777-9-11  
棟番号  
9番地の205

建物の所在  
川口市柳橋6丁目3番地2



建物の存する部分2階  
建物番号 205

求積表

10.860	X	3.250	=	35.2950000
12.250	X	2.410	=	29.5465000
0.340	X	0.540	=	-0.1836000
0.380	X	0.500	=	-0.1900000
合計				64.4680000
床面積				64.46 ㎡

作製者

製月(印作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会/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  
(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)  
令和5年11月21日 東京法務局