

## 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 杉本光芳

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 場 所	令和 6年 5月22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 場 所	令和 6年 6月 5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 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	20,480,000 16,384,000		4,096,000	89,882	21,314
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市柳根町 15番地1

建物の名称 インプレスト東浦和

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳根町 15番1の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 71.33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 川口市柳根町15番1

地 目 宅地

地 積 3859.79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 74万8060分の7448



## 物件明細書

令和 6年 3月28日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉本光芳

---

---

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】

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。

### 《 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 川口市柳根町 15番地1

建物の名称 インプレスト東浦和

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳根町 15番1の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 71.33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 川口市柳根町15番1

地 目 宅地

地 積 3859.79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 74万8060分の7448



令和5年(ケ)第 254号  
令和6年 1月10日受理  
令和6年 1月30日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関田 暁彦

(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 川口市柳根町 15番地1

建物の名称 インプレスト東浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳根町 15番1の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 71.33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 川口市柳根町15番1

地 目 宅地

地 積 3859.79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 74万8060分の7448





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川口市柳根町15番3-803号インプレスト東浦和	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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 13,560円 修繕積立金 9,680円 円 円 円	令和6年1月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年7月分～R6年1月分 計371,840円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	双日ライフワン株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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 <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	「その他の事項」のとおり	
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

その他の事項

- 1 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和5年12月31日現在で計算）。  
令和4年7月分から令和5年12月分まで 金34,883円  
遅延損害金は年利14.6パーセント
- 2 建物内は、かなりの傷みが認められる。
  - (1) 床面に傷みや汚れが見られる。
  - (2) 壁面や建具に、子供の落書きが目立つ。
  - (3) 壁面が破損している箇所がある。
  - (4) リビングの物入の扉・洋室2の物入の扉に、住宅の建材のような物体が吹き付けられ、固着している。
- 3 31番6・31番10・31番11・31番12の土地は、いずれも川口市の所有であり、現況は公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、集合ポストに表示はなかった。投函口は、テープで塞がれていた。
- 2 債務者兼所有者に対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら回答がなかった。
- 3 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
  - (1) 集合ポストに、債務者兼所有者宛の郵便物が投函されていた。
  - (2) 目的建物に、表札は掲げられていなかった。
  - (3) 電気メーターは作動しておらず、ガスも停止していた。
  - (4) 建物内に、債務者兼所有者宛の電力会社からの通知書（昨年9月6日付）、債務者兼所有者宛の水道の検針票（昨年10月5日検針分）が認められた。
  - (5) 建物内の家財は、かなり搬出された形跡がある。
- 4 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月11日(木) 10:15-10:25	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R6年1月11日(木) : - :	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R6年1月11日(木) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R6年1月26日(金) 9:45-10:00	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
R6年1月26日(金) 13:00-13:10	法務局(川口)	接道について土地全部事項証明書を交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月26日 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。目的物件は不在であったが, 解錠の必要がなかった ので, 立会人を立ち合わ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>		

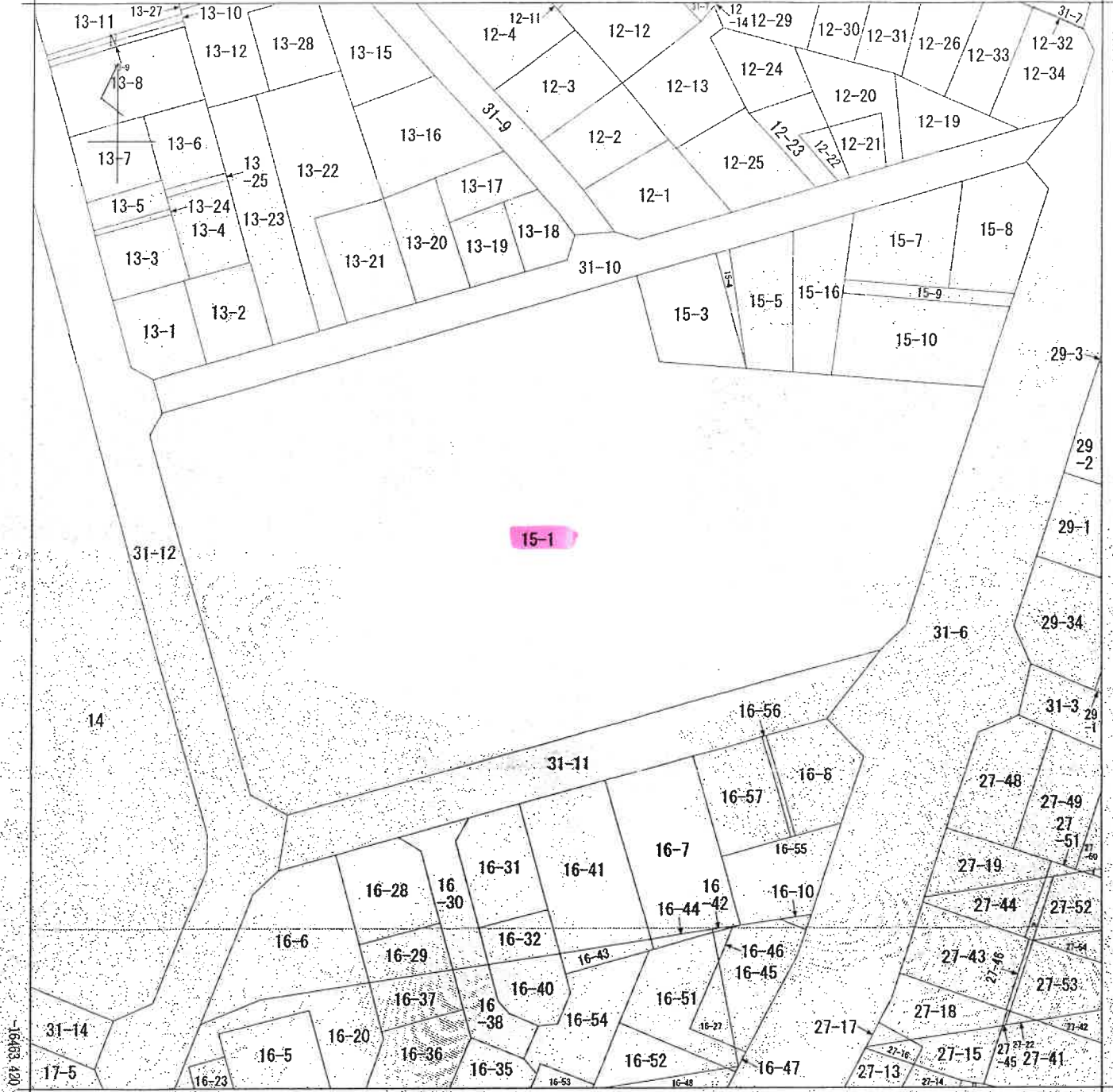
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 27-21    ハ 27-47  
 オ 27-26    ニ 16-12

(座標値種別：図上測定)

-11322.612

-16337.420



-11447.612 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 柳根町

請求部	所在	川口市柳根町		地番	15番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和5年11月6日  
 さいたま地方法務局川口出張所  
 登記官

請求番号：41-1  
 (1/1)

( 6 枚目)



登記年月日：平成18年12月19日

地積測量図

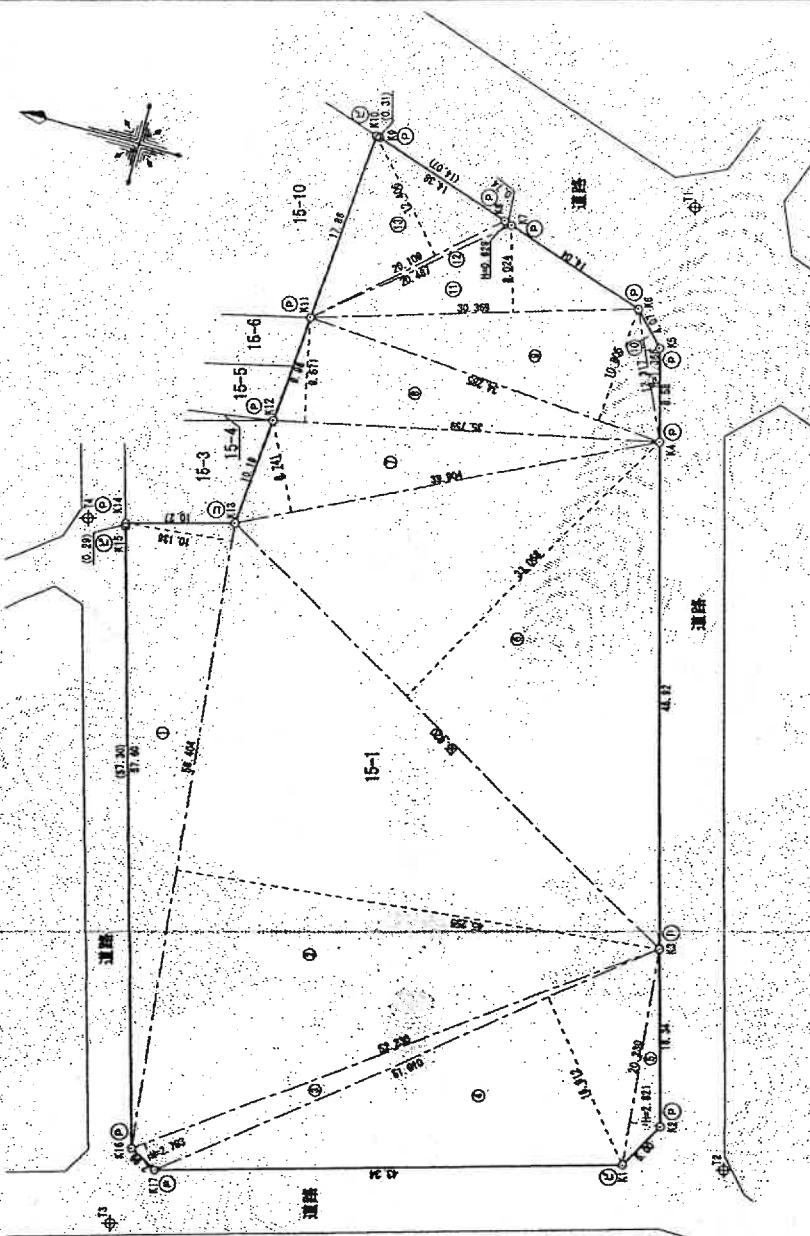
地番 15-1  
土地の所在 川口市柳根町

三斜求積表

地番 15-1	NO.	底辺	高さ	倍面積
①	58.404	10.136	591.982844	
②	58.404	45.255	2643.073020	
③	52.230	2.703	141.171690	
④	51.010	16.912	862.881120	
⑤	20.230	2.821	57.068830	
⑥	55.620	33.068	1839.242160	
⑦	39.804	8.741	348.800864	
⑧	35.759	9.571	342.249389	
⑨	34.285	10.805	370.449425	
⑩	12.317	1.368	16.928022	
⑪	30.369	8.024	243.880866	
⑫	20.487	0.829	12.886323	
⑬	20.109	12.408	248.472254	
倍面積				7718.538987
地積				3859.784985
地積				3859.79 m <sup>2</sup>

測点名	X座標	Y座標
K1	982.940	912.994
K2	980.624	917.379
K3	984.876	933.132
K4	997.354	978.368
K5	999.618	988.643
K6	1002.458	989.578
K7	1016.798	993.959
K8	1018.488	994.194
K9	1028.868	998.555
K10	1030.169	998.653
K11	1031.549	998.888
K12	1032.326	970.903
K13	1033.157	960.747
K14	1043.074	958.040
K15	1042.992	957.755
K16	1027.281	902.639
K17	1024.653	901.197
T1	1000.000	1000.000
T2	973.770	914.985
T3	1027.370	895.441
T4	1046.473	957.802

(任意座標)



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	杭	⑤	金属	釘
②	コンクリート	杭	⑥	金属	杭
③	プラスチック	杭			

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(本図は原本を70%に縮小)

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5年11月6日 さいたま地方事務局川口出張所

登記官

(7枚目)

請求番号：41-2

登記年月日：平成19年9月10日

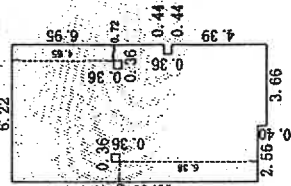
0295218

各階平面図

建物各階平面図



家屋番号 柳根町1.5番1  
の8.0.3  
建物の所在 川口市柳根町1.5番地1

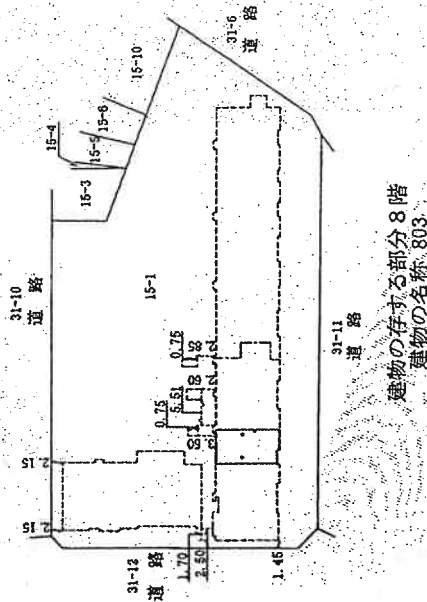


求積表

3.66 × 4.39	=	16.0674
2.56 × 4.35	=	11.1360
3.22 × 0.36	=	1.1592
6.22 × 6.96	=	43.2290
0.36 × 0.36	=	-0.1296
0.36 × 0.36	=	-0.1296
合計		71.3324
床面積		71.33 m <sup>2</sup>

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



建物の存する部分 8階  
建物の名称 803

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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5年11月6日 さいたま地方支務局川口出張所

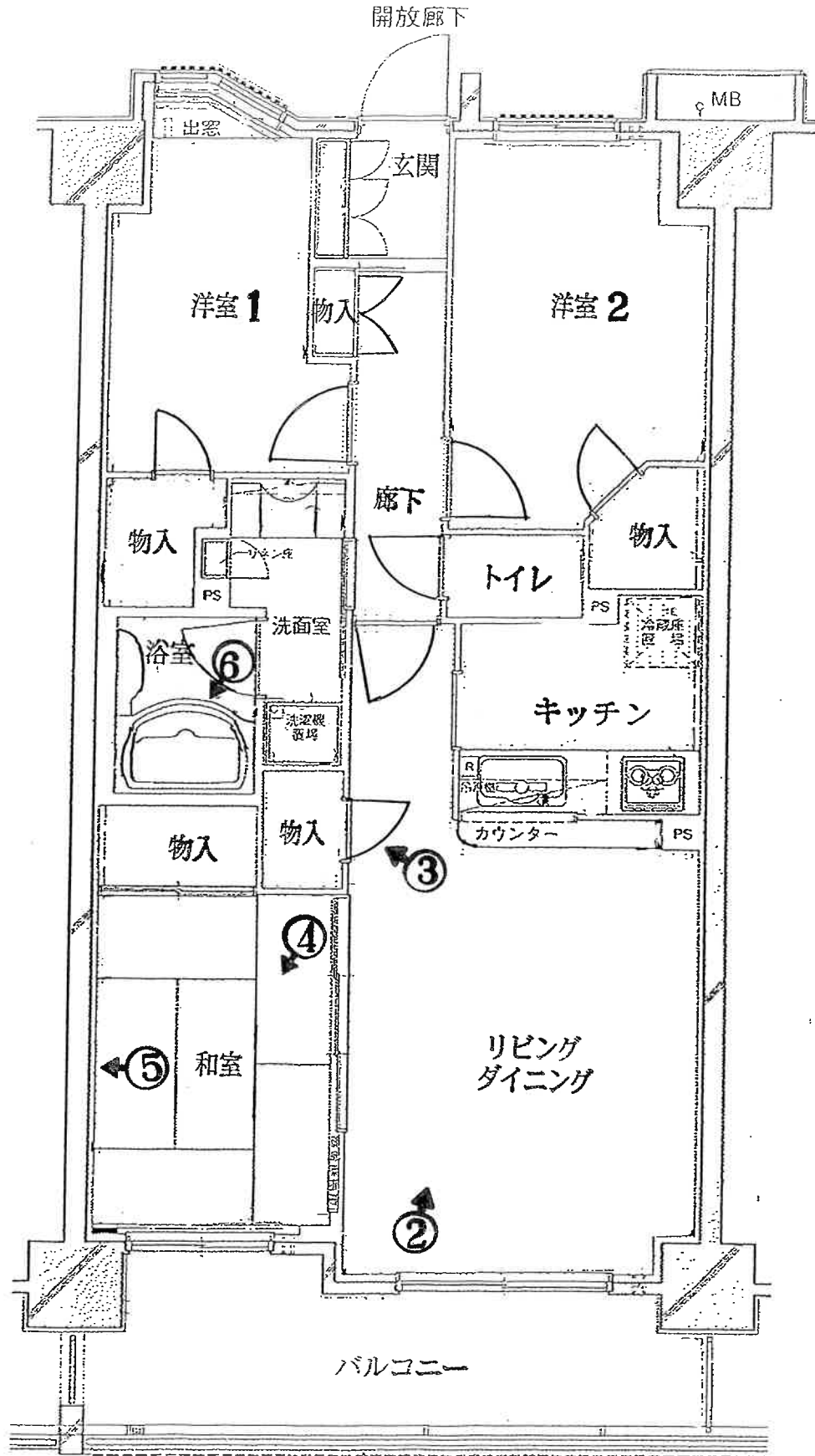
登記簿

( 8 枚目)

請求番号：41-3

(長邊納)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)







①



②



③

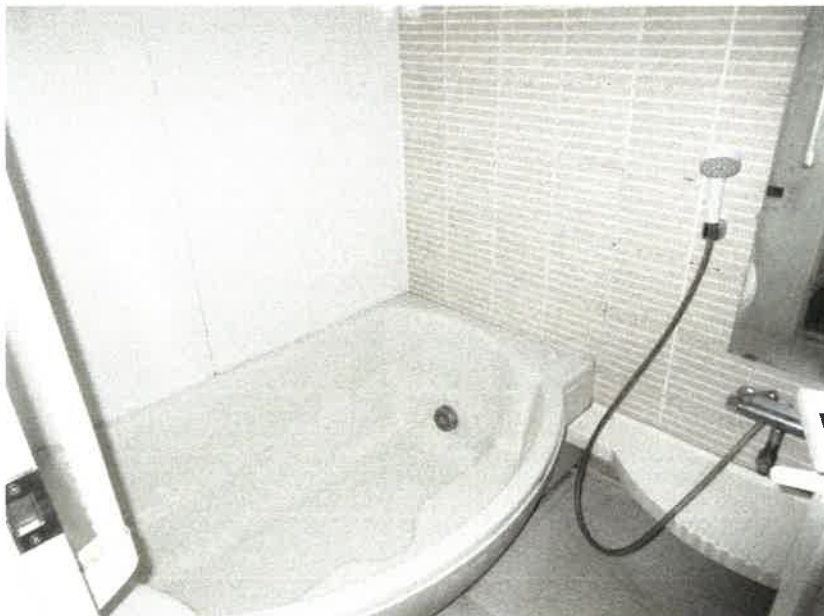
(10枚目)



4



5



6

(11 枚目)

令和5年(ケ)第254号  
令和6年1月26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 川口市柳根町 15番地1

建物の名称 インプレスト東浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳根町 15番1の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 71.33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 川口市柳根町15番1

地 目 宅地

地 積 3859.79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 74万8060分の7448



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金20,480,000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	JR武蔵野線「東浦和」駅の南方約1,300m(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	地形 地勢 その他	積状 3,859.79㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	東約12m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南東-南西約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北西約4m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：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	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	インプレスト東浦和
建物の用途	共同住宅 (総戸数96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19年8月27日新築 経過年数 : 約16年 経済的残存耐用年数 : 約34年
構造	鉄筋コンクリート造、8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 : インプレスト東浦和管理組合 管理会社 : 双日ライフワン(株) 管理形態 : 日勤管理
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： 8階 主要開口部の方位： 南東向き
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： オール電化、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： 13,560 円 (月額) 修繕積立金： 9,680 円 (月額) 滞 納 額： あり (令和6年1月22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	所有者がほぼ空き家の状態で居宅として利用している模様である。
特 記 事 項	建物内は、かなりの傷みが認められる。 (1) 床面に傷みや汚れが見られる。 (2) 壁面や建具に子供の落書きが目立つ。 (3) 壁面が破損している箇所がある。 (4) リビングの物入の扉・洋室2の物入の扉等に、住宅の建材のような物体が吹き付けられ、固着している。

## 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	71.33	0.54	12,710,000

※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16年、経済的残存耐用年数約34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)  $34 / (16 + 34) \times (1 - 0.2)$

##### 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
171,000	1.00	3,859.79	1.0	7,448 / 748,060	6,570,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 190,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/105 & \approx & 171,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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は対象地域に比し、街路条件は劣るが、環境条件等が優る。

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
12,710,000	6,570,000	1.3	1.05	26,320,000

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(8/8階)・位置別(南東向き中間部屋)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	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(4.5%)	エ × オ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
2,404,436 (12.6%)	985,020	5.0	19,109,388 円	0.8763	16,745,557 (87.4%)	19,150,000 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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763$$

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	26,320,000	1.00	26,320,000
② 収益価格	—		19,150,000
③ 調整後の価格	25,600,000		

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
25,600,000	1.0	0.8	1.00		20,480,000

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-6 )  
所 在 : 川口市北園町610番92「北園町3-16」  
価 格 : 190,000円/㎡  
位 置 : JR武蔵野線「東浦和」駅約1,500m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 175㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 南7.0m市道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)  
地 域 の 概 要 : 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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

# 位置図

1 : 10,000

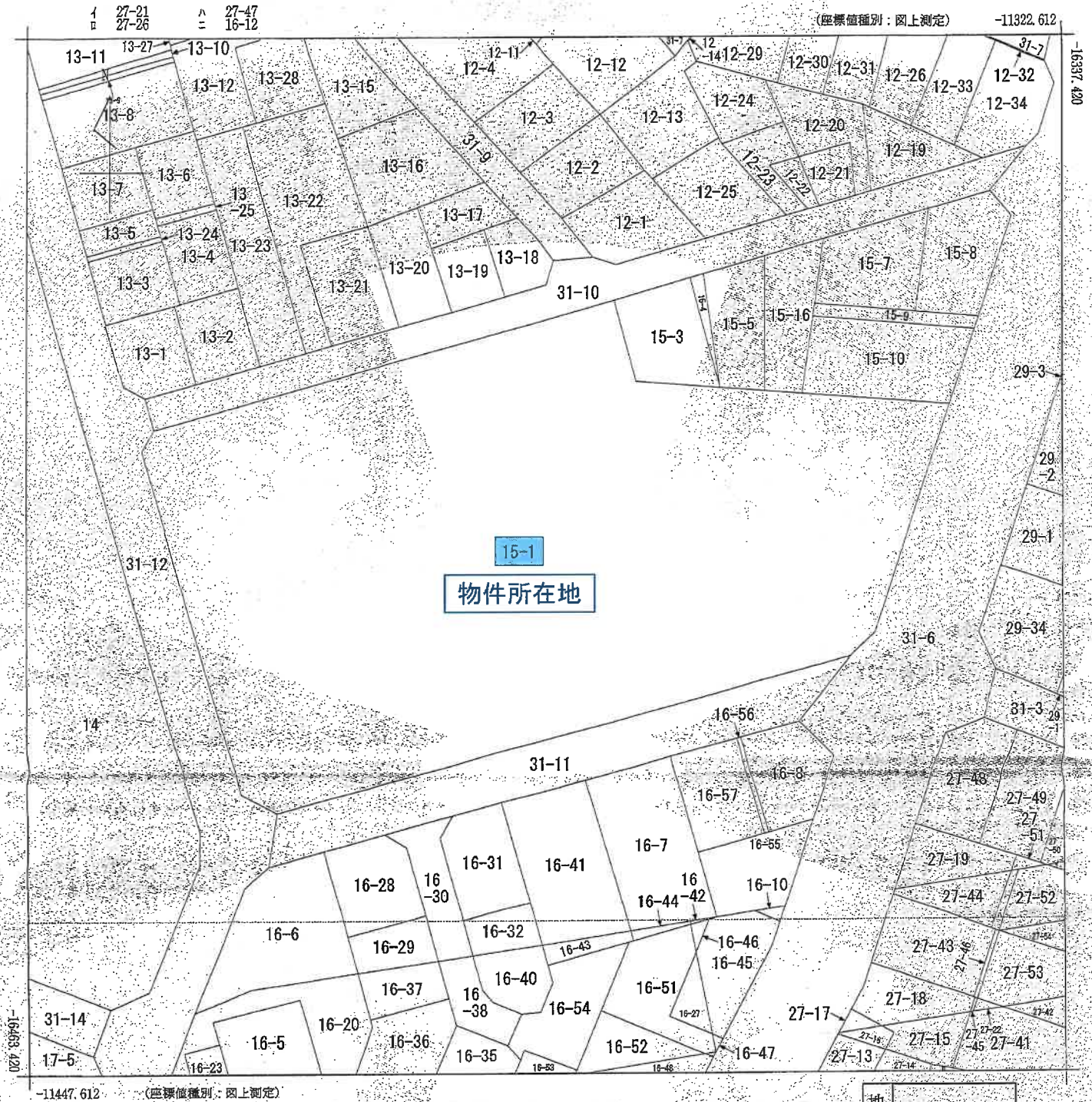


物件所在地

公示地

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社



(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(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 柳根町

請求部	所在	川口市柳根町	地番	15番1					
出力尺	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5年11月6日  
 さいたま地方務局川口出張所  
 登記官

請求番号：41-1  
 (1/1)

A3をA4に縮小コピー



登記年月日：平成18年12月19日

地積測量図

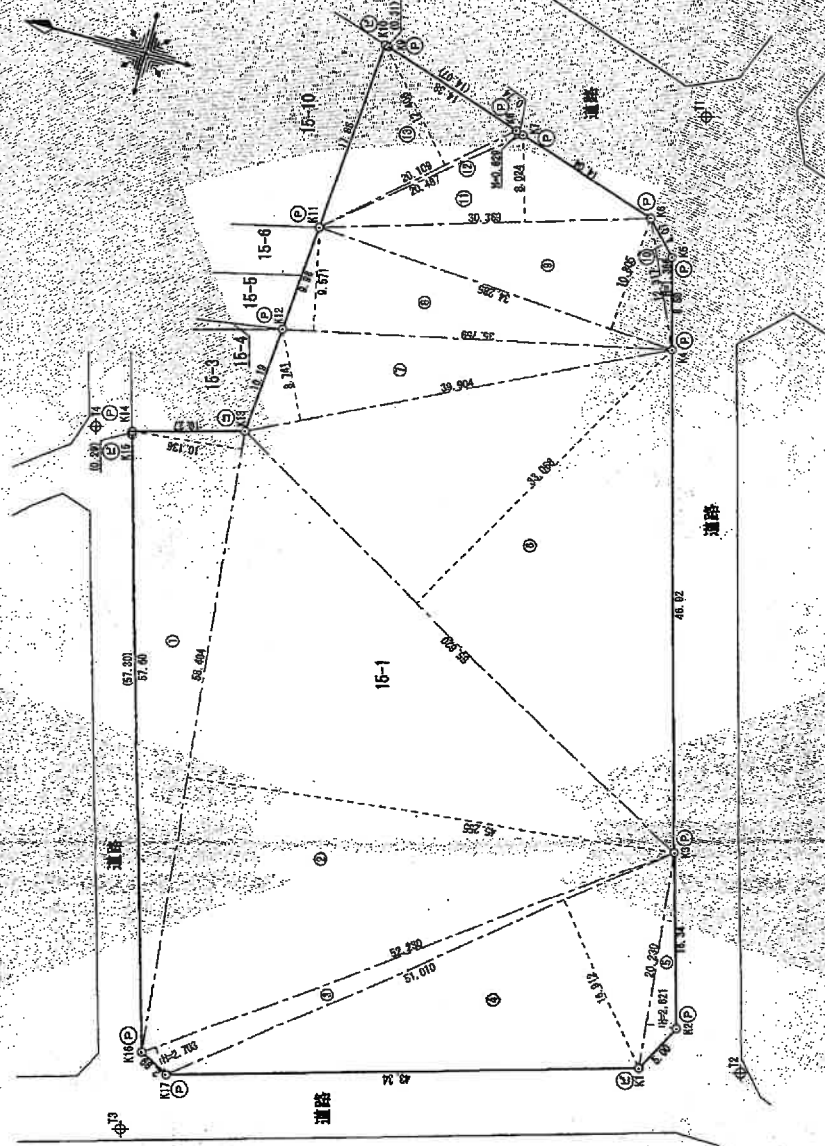
地番 15-1  
土地の所在 川口市柳根町

三 料 求 積 表

地番	15-1	座 標	高 さ	積 面 積
①	58.404	10.136	591.902944	
②	58.404	46.255	2643.073020	
③	52.230	2.703	141.177890	
④	51.010	16.912	862.681120	
⑤	20.230	2.921	57.068830	
⑥	55.820	33.088	1839.242160	
⑦	39.904	8.741	348.800864	
⑧	36.759	9.571	342.248398	
⑨	34.285	10.805	370.44425	
⑩	12.317	1.366	16.825022	
⑪	30.369	8.024	243.690856	
⑫	20.487	0.629	12.895323	
⑬	20.109	12.408	249.472254	
積 面 積				7719.589897
地 積				3859.79 ㎡

測点名	X座標	Y座標
K1	982.940	912.994
K2	980.624	917.379
K3	984.876	933.132
K4	997.354	976.368
K5	999.618	996.943
K6	1002.450	999.578
K7	1015.788	993.969
K8	1018.488	994.104
K9	1029.868	998.565
K10	1030.169	998.563
K11	1031.540	980.568
K12	1032.328	970.003
K13	1033.197	960.747
K14	1043.074	958.040
K15	1043.992	957.155
K16	1027.881	902.639
K17	1024.553	901.197
T1	1000.000	1000.000
T2	973.770	914.985
T3	1027.370	895.441
T4	1046.973	957.692

(任意座標)



記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	金	③	刻
④	コンクリート	⑤	金	⑥	印

作成者

(平成18年12月19日作成)

申請人

縮尺

500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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5年11月6日 さいたま地方支庁局川口出張所

登記官

(平面図)

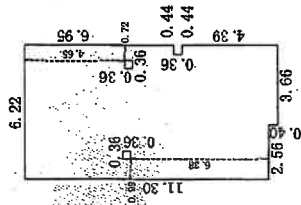
建築物図面

各階平面図

0295218

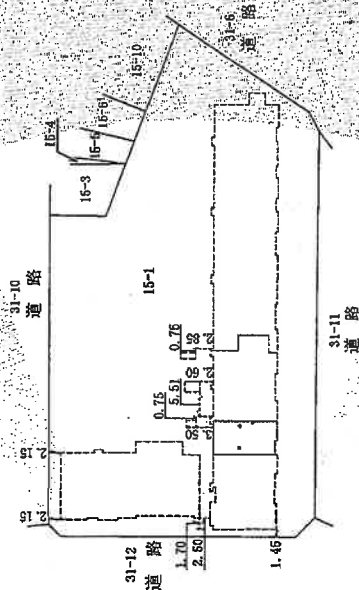
家屋番号 柳根町1.5番1  
の803

建築物の所在 川口市柳根町1.5番地1



求積表

3.66 X 4.39	=	16.0674
2.56 X 4.35	=	11.1360
3.22 X 0.36	=	1.1592
6.22 X 6.95	=	43.2290
0.36 X 0.36	=	-0.1296
0.36 X 0.36	=	-0.1296
合計		71.3324
床面積		71.33 m <sup>2</sup>



作成者

年 8 月 20 日 作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成19年9月10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5年11月6日

さいたま地方支庁川口出張所

登記官